DOMENICO
FRONTERA
09.07.2026
10:02:59
GMT+02:00

# TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Procedure Concorsuali

## Fallimento N. 334/2022 di: FF-BM srl

**Giudice Delegato Dott.ssa DANIELA CAVALIERE**

## ELABORATO PERITALE

(N° 6 LOTTI)

*Tecnico incaricato: Ing. Domenico Frontera*
*iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 585*
*iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone*
*C.F. FRNDNC79C23C352E*

*con studio in Cutro (Crotone) Largo Santa Maria, 2*
*telefono: 0962/669237*
*cellulare: 339 4497089*

*email: ing.domenicofrontera@libero.it*
*per: domenico.frontera@ingpec.eu*

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Domenico Frontera, nominato esperto nel procedimento in epigrafe con provvedimento del 03/04/2026, effettuava il sopralluogo presso gli immobili di cui al Fallimento n. 334/2022 di FF-BM srl per poter eseguire tutte le indagini necessarie al fine dell'espletamento dell'incarico.

I beni oggetto del fallimento sono immobili siti nel Comune di Isola di Capo Rizzuto, Località Anastasi, all'interno del "Santa Cristina Village" di seguito identificati:

a) vano terreno della consistenza di circa metri quadrati 22 (ventidue); confinante con vani terreni sub. 9 e sub. 10 e strade di lottizzazione, salvo altri; censito nel catasto fabbricati del Comune di Isola Capo Rizzuto foglio 36 particella 1051, sub. 11, località "Anastasi" snc, piano T, categoria C/1, classe 2, mq. 22,00, r.c. euro 168,16;
b) vano terreno della consistenza di circa metri quadrati 16 (sedici); confinante con vani terreni sub. 13 e sub. 1 e strade di lottizzazione, salvo altri; censito nel catasto fabbricati del Comune di Isola Capo Rizzuto foglio 36 particella 1051, sub. 14, località "Anastasi" snc, piano T, categoria C/2, classe 2, mq.16,00, r.c. euro 17,35;
c) vano al piano primo della consistenza di circa metri quadrati 45 (quarantacinque); confinante con vani sub. 18 e sub. 19 e sub. 16, salvo altri; censito nel catasto fabbricati del Comune di Isola Capo Rizzuto foglio 36 particella 1051, sub.17, località "Anastasi" snc, piano 1, categoria C/1, classe1, mq. 45,00, r.c. euro 295,16;
d) vano al piano primo della consistenza di circa metri quadrati 20 (venti); confinante con vani sub. 17 e sub. 19 e proprietà comune, salvo altri; censito nel catasto fabbricati del Comune di Isola Capo Rizzuto foglio 36 particella 1051, sub. 18, località "Anastasi" snc, piano 1, categoria C/1, classe 2, mq. 20,00, r.c. euro 152,87;
e) vano al piano primo della consistenza di circa metri quadrati 23 (ventitré); confinante con vani sub 17 e sub 18 e proprietà comune, salvo altri; censito nel catasto fabbricati del Comune di Isola Capo Rizzuto foglio 36 particella 1051, sub. 19, località "Anastasi" snc, piano 1, categoria C/1, classe 2, mq. 23,00, r.c. euro 175.80;
f) lastrico solare sovrastante il primo piano della superficie di circa metri quadrati 51 confinante con parti comuni salvo altri; censito nel catasto fabbricati del Comune di Isola Capo Rizzuto foglio 36 particella 1051, sub. 24,00, località "Anastasi" snc, piano 2, lastrico solare;

Da sopralluogo effettuato in data 09/05/2026 e in data 10/05/2026 è emersa l'opportunità e la convenienza, per la futura vendita, di separare i beni oggetto di pignoramento in 6 lotti:

**LOTTO 001 (Prezzo a base d'asta pari a € 12.500,00) inerente la:**

- **quota di 1/1 della proprietà del bene identificato al Catasto fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) al foglio 36 - p.lla 1051 - sub. 11.**

**LOTTO 002 (Prezzo a base d'asta pari a € 3.750,00) inerente la:**

- **quota di 1/1 della proprietà del bene identificato al Catasto fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) al foglio 36 - p.lla 1051 - sub. 14.**

**LOTTO 003 (Prezzo a base d'asta pari a € 25.875,00) inerente la:**

- **quota di 1/1 della proprietà del bene identificato al Catasto fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) al foglio 36 - p.lla 1051 - sub. 17.**

**LOTTO 004 (Prezzo a base d'asta pari a € 12.000,00) inerente la:**

- **quota di 1/1 della proprietà del bene identificato al Catasto fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) al foglio 36 - p.lla 1051 - sub. 18.**

**LOTTO 005 (Prezzo a base d'asta pari a € 13.500,00) inerente la:**

- **quota di 1/1 della proprietà del bene identificato al Catasto fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) al foglio 36 - p.lla 1051 - sub. 19.**

**LOTTO 006 (Prezzo a base d'asta pari a € 2.550,00) inerente la:**

- **quota di 1/1 della proprietà del bene identificato al Catasto fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) al foglio 36 - p.lla 1051 - sub. 24.**

**Beni in Isola di Capo Rizzuto (Crotone) località Anastasi**
**Lotto 001 – Sub. 11**

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile posto al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra ad uso commerciale, sito nel Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) alla località Anastasi snc, all'interno del Villaggio Turistico denominato "Santa Cristina Village".

***Vedi visura catastale Allegato n. 1***
***Vedi planim. catast. Allegato n. 2***

L'immobile è un locale di forma pressoché quadrata con una superficie commerciale di mq 25,00 ed un'altezza interna netta di m 3,00, facente parte di una struttura adibita ad uso commerciale posta nella zona centrale del villaggio turistico "Santa Cristina Village".
L'immobile è costituito da un vano principale e da un w.c. ed ha due facciate libere e due in adiacenza ad altra unità immobiliare. La facciata esposta a nord-est è in aderenza con un'altra unità immobiliare, la facciata esposta ad sud-est comprende una finestra che dà su in vialetto, la facciata esposta a sud-ovest comprende la porta d'ingresso all'immobile mentre la facciata esposta a nord-ovest è in aderenza con un'altra unità immobiliare.
L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione generale con mediocri finiture esterne. Risulta privo di condizionatori per il raffrescamento e/o riscaldamento degli ambienti interni. L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico (privo di ACS) e fognario. Risulta regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria interna del villaggio turistico "Santa Cristina Village". Al momento del sopralluogo l'utenza idrica ed elettrica non era funzionante.
L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla vetrata in alluminio, dotata di serranda in ferro, che dà sul viale principale del villaggio turistico.
Gli infissi interni, così come l'unica finestra esterna, sono in legno, mentre quella esterna è in alluminio anodizzato con serranda in ferro.

***Vedi planimetria da sopralluogo Allegato n. 3***
***Vedi foto Allegato n. 8***

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto al foglio di mappa n. 36, particella n. 1051 sub. 11;** Categoria C/1; Classe 2; Consistenza 22,00 mq - Totale 24,00 mq; Rendita € 168,16; Indirizzo Località Anastasi n. snc; Piano Terra; Intestato a: [redacted] Amedeo (CF [redacted]) nato a Crotone (KR) il 17/03/1964, Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; [redacted] (CF [redacted]) sede in Crotone, Proprietà per 1/2.

Coerenze: l'immobile confina con vani terreni sub. 9 e sub. 10 e strade di lottizzazione, salvo altri.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Negozio e botteghe | Sup. virt. commerciale | 25,00 | 1,00 | 25,00 |
| | | | **TOT.** | **25,00 mq** |

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: Finestra anta singola in legno, condizioni: pessime.
Vetrata con porta d'accesso in alluminio anodizzato, condizioni: buone;
Serranda in ferro, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: mediocri.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in gres, condizioni: discrete.

*Rivestimento:* materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio anodizzato, condizioni: buone.

*Finiture esterne:* materiale: Intonaco e pittura idrorepellente, condizioni: pessime.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti norme ma senza certificato di conformità.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete interna del villaggio turistico, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: discrete, conformità: rispettoso delle vigenti normative ma senza certificato di conformità.

*Sanitario:* tipologia: sottotraccia, senza acqua calda sanitaria, condizioni: scarse, conformità: non conforme alle vigenti normative.

*Fognatura:* tipologia: separata, recapito: collettore o rete interna, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative ma senza certificato di conformità.

*Condizionamento:* Non presente.

L'immobile presenta uno stato conservativo inferiore allo standard medio della zona in quanto risultano necessari i seguenti interventi:

- sostituzione del vaso sanitario (WC);
- ripristino della tinteggiatura interna;
- riparazione del cassonetto in legno della serranda metallica;
- realizzazione/ripristino dell'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria;
- riparazione della finestra in legno.

L'**unità immobiliari in oggetto** è stata edificata su terreno censito in catasto al foglio 36, particella 1049 (ente urbano), di complessivi mq 16.260,00.

L'immobile è stato costruito da [redacted] Costruzioni srl (oggi FF-BM srl) su terreno pervenutole in virtù di atto del 17 maggio 1996, a rogito Notaio Riccardo Proto, rep. N. 89045, registrato a Crotone il 5 giugno 1996 al n. 1148, trascritto a Catanzaro in data 14.06.1996 n. 8756 r.p.

## 3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

| | |
|---|---|
| **Caratteristiche zona:** | Zona turistica del comune di Isola di Capo Rizzuto.<br>Si tratta di una zona turistica posta sul litorale sud del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) all'interno della quale vi è il villaggio turistico denominato "Santa Cristina Village", con traffico privato locale e con parcheggi sufficienti alle esigenze dei residenti. |
| **Servizi della zona:** | Chiesa, bar, ristorante, supermercato.<br>La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. |
| **Caratteristiche zone limitrofe:** | Agricole. |
| **Collegamenti pubblici (km):** | Fermata autobus (3,50), Stazione Ferroviaria (25,00), Strada Statale106 Ionica (6,00), Aeroporto (10,00) |

## 4. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 09.05.2026, l'immobile risulta libero e non occupato.

## 5. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

*5.1. Conformità urbanistico edilizia:* Nessuna difformità riscontrata.

*5.2. Conformità catastale:* Nessuna difformità riscontrata

***Vedi planimetria catastale Allegato n. 2***

***Vedi planimetria da sopralluogo Allegato n. 3***

## 6. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 39 del 25/07/1996 rilasciata dal Comune di Isola di Capo Rizzuto per la costruzione di Centro Commerciale e n. 33 Appartamenti entrambi a due piani fuori terra in cemento armato

***Vedi copia concessione edilizia Allegato n. 4***

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano strutturale comunale vigente l'immobile è collocato all'interno del Sub-Ambito a carattere turistico-residenziale - ARF-R (a rt.121.3.2). Comprende parti urbane realizzate con progetti attuativi unitari a prevalente destinazione turistico–residenziale, così denominati:

- IGV Club;
- Baia degli Dei;
- Margheritissima;
- Seleno;
- San Francesco;
- Santa Cristina;
- Tucano;
- Capo Piccolo;
- Capo Piccolo mare;
- Valtur.

In tali ambiti si applicano le seguenti disposizioni:

- Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei parametri urbanistici ed edilizi dei Piani Attuativi originari.

Nel caso di ristrutturazione edilizia si applicano le disposizioni di cui all'art. 112 del REU.

***Vedi stralcio P.S.C. Allegato n. 5***

***Vedi stralcio norme di attuazione al P.S.C. Allegato n. 6***

## 7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 7.1. Criterio di Stima

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono, la motivata oggettività e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico – comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato, che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.
Il parametro usato è il metro quadrato di superficie vendibile, cioè la superficie al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature.
La stima è stata completata da un confronto diretto con i dati reali di compravendita forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare della Provincia di Crotone, Comune di Isola di Capo Rizzuto riferiti al secondo semestre dell'anno 2025.

***Vedi Allegato n. 7***

Scegliendo come termine di confronto i prezzi medi realizzati dalla vendita di un certo numero di attività commerciali, nella zona periferica ed in possesso delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, su esposte, il sottoscritto tecnico ritiene equo applicare all'unità immobiliare un **valore commerciale di €/mq 500,00**, prendendo come riferimento anche i valori riportati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare della Provincia di Crotone, Comune di Isola di Capo Rizzuto, riferito al secondo semestre dell'anno 2025.
Il valore commerciale considerato tiene conto dello stato conservativo dell'immobile, inferiore allo standard medio della zona, del fatto che l'attività commerciale può essere esercitata solo a carattere stagionale estivo e dal fatto che si trova all'interno di un villaggio turistico frequentato da un notevole numero di occupanti.

## 7.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della Provincia di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Crotone, Ufficio Tecnico del Comune di Isola di Capo Rizzuto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Isola di Capo Rizzuto, in loco con altri immobili simili ubicati nella stessa zona.

## 7.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|---|---|---|
| **Unità immobiliare adibita ad attività commerciale** | mq 25,00 | €/mq 500,00 | € 12.500,00 |

| | | |
|---|---|---|
| - Valore corpo: | € | 12.500,00 |
| - Valore accessori: | € | 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € | 12.500,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € | 12.500,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| **SUB. 11** | **Unità immobiliare adibita ad attività commerciale** | **mq 25,00** | **€ 12.500,00** | **€ 12.500,00** |

## 7.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 12.500,00**

*Tecnico incaricato: Ing. Domenico Frontera*
*iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 585*
*iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone*
*C.F. FRNDNC79C23C352E*

*con studio in Cutro (Crotone) Largo Santa Maria n. 2*
*telefono: 0962/669237*
*cellulare: 339 4497089*

*email: ing.domenicofrontera@libero.it*
*per: domenico.frontera@ingpec.eu*

**Allegati:**

- Visura catastale (all. 1)
- Planimetria catastale (all. 2)
- Planimetria da sopralluogo (all. 3)
- Copia concessione edilizia dell'immobile rilasciata dal Comune di Isola di Capo Rizzuto (all. 4)
- Stralcio P.S.C. del Comune di Isola di Capo Rizzuto (all. 5)
- Stralcio norme tecniche di attuazione al P.S.C. del di Isola di Capo Rizzuto. (all. 6)
- Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (all. 7)
- Documentazione fotografica (all. 8)

**C.T.U.**

Ing. Domenico Frontera

# ALLEGATO N. 1

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **06/07/2026**
Ora: **10:23:52**
Numero Pratica: **T79254/2026**


Catasto fabbricati

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **06/07/2026**

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/07/2026**

**Dati identificativi:** Comune di **ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339) (KR)**
Foglio **36** Particella **1051** Subalterno **11**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 168,16**
Categoria **C/1[a)]**, Classe **2**, Consistenza **22 m²**

**Indirizzo:** LOCALITA' ANASTASI n. SNC Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **24 m²**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/09/2011 Pratica n. KR0132010 in atti dal 28/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30134.1/2011)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

### › Dati identificativi

Comune di **ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339) (KR)**
Foglio **36** Particella **1051** Subalterno **11**

COSTITUZIONE del 25/07/1997 in atti dal 25/07/1997 (n. A00070.1/1997)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339 ) (KR)**
Foglio **36** Particella **1051**

### › Indirizzo

LOCALITA' ANASTASI n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 25/07/1997 in atti dal 25/07/1997 (n. A00070.1/1997)

## Dati di classamento

Rendita: **Euro 168,16**
Categoria **C/1**[a)], Classe **2**, Consistenza **22 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/10/2001 Pratica n. 342923 in atti dal 15/10/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6922.1/2001)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

## Dati di superficie

Totale: **24 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/07/1997, prot. n. A00070

## Altre variazioni

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/09/2011 Pratica n. KR0132010 in atti dal 28/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30134.1/2011)

## Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

**1. [redacted] Amedeo**
**(CF [redacted])**
nato a CROTONE (KR) il 17/03/1964
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 19/12/2018 Pubblico ufficiale PROTO ANDREA Sede CROTONE (KR) Repertorio n. 13862 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 42.1/2019 Reparto PI di CROTONE in atti dal 04/01/2019

**2. [redacted]**
**(CF [redacted])**
sede in CROTONE (KR)
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

*Visura telematica*

*Legenda*

*a) C/1: Negozi e botteghe*

Data presentazione: 25/07/1997 - Data: 08/07/2026 - n. T106703 - Richiedente: FRNDNC79C23C352E

MODULARIO F - rig - rend - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

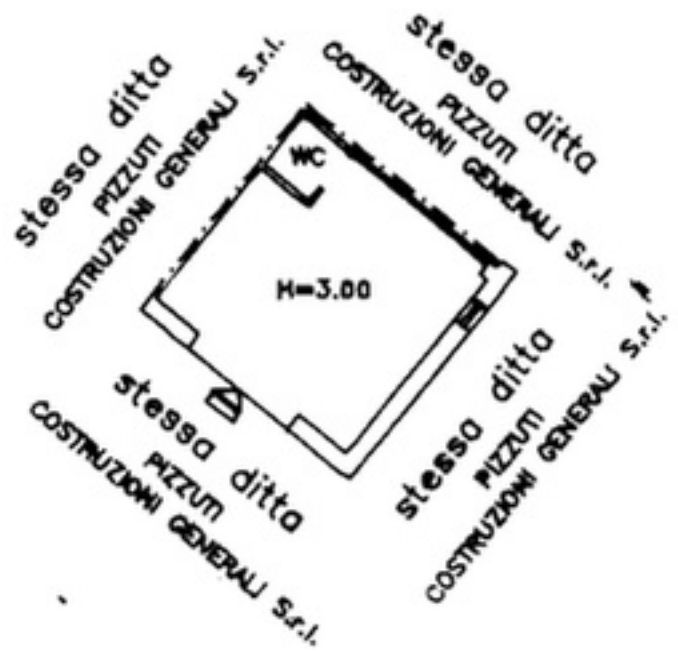
Lire 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO via LOCALITA' ANASTASI civ.

## ALLEGATO N. 2

NEGOZIO

PIANO TERRA




ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 100

Dichiarazione di N.C. ☒

Denuncia di variazione ☐

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali: F. 36 n. 1551 sub. 11

Compilata dal: Geom. Amedeo PIZZUTI (Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de: GEOMETRI

della provincia di: CROTONE

data ..... Firma .....

RISERVATO ALL'UFFICIO

A/70/91

Nuova Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2026 - Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO(E339) - < Foglio 36 - Particella 1051 - Subalterno 11 >
LOCALITA' ANASTASI n. SNC Piano T
10 mt

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 25/07/1997 - Data: 08/07/2026 - n. T106703 - Richiedente: FRNDNC79C23C352E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

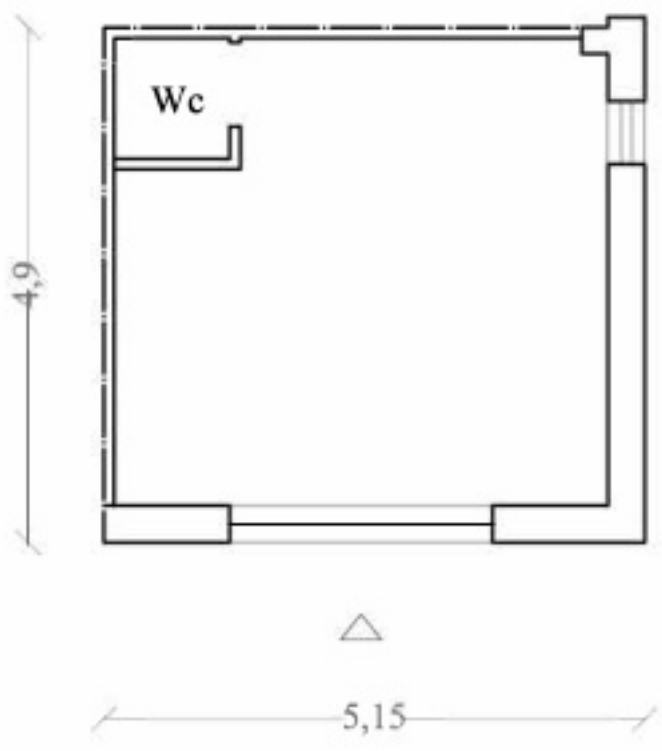
Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR)
Loc. Anastasi, snc
Fg. 36 - Part.lla 1051 - Sub. 11

# ALLEGATO N. 3

## Pianta Piano Terra

h: 3,00 m

- stato di fatto -




Il Tecnico

Ing. Domenico Frontera

Scala 1:100
Cutro (KR), 06.07.2026

STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. DOMENICO FRONTERA
Largo Santa Maria n. 2
88842 - Cutro (KR)
Tel/Fax 0962/939680
e.mail.: ing.domenicofrontera@libero.it

# ALLEGATO N. 4

COMUNE DI ISOLA di CAPO RIZZUTO
PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE IN ATTI
ISOLA C.R. 30/6/2026
IL TECNICO

COMUNE DI ISOLA CAPO RIZZUTO
PROV. DI CROTONE

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

PRATICA EDILIZIA N. 47/96 DEL 14/06/96

CONCESSIONE N. 39 DEL 25 LUG. 1996

PIZZUTI

MARCA DA BOLLO 5000 LIRE 15000

COMUNE DI ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR)

I L S I N D A C O

VISTA l'istanza presentata dal Signor PIZZUTI AMBROGIO Amministratore Unico della Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l. con sede in Crotone via Firenze n° 52 nato il 17/03/1964 a Crotone ed ivi residente alla Via Tufolo Palazzo Pizzuti Corpo B, tendente ad ottenere in questo Comune, sull'area distinta al Catasto Terreni al foglio 36, particelle 216-269-270-271-272-273,in corso di frazionamento, la concessione PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE E N° 33 APPARTAMENTI entrambi a due piani fuori terra in cemento armato;

VISTO il progetto esecutivo inerente i lavori di cui sopra;

VISTO il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 23.01.1996;

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario relativo all'intero intervento in data 04.01.1996;

VISTO il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 23.01.1996 n. 5;

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

VISTO il nulla-osta del Genio Civile di Catanzaro rilasciato in data «====== Prot.n.==========;

VISTO il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942,n.1150 e la legge 6 agosto 1967,n.765;

VISTA la legge 28 Gennaio 1977,n.10 ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica;

ACCERTATO che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt.3 e 11 della legge 28 Gennaio 1977, N.10, nel modo seguente:

a)- contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:
- mediante esecuzione diretta,convenzione stipulata in data 05.08.1982;

b)- contributo sul costo di costruzione:
- versamento su c/c n. 201 del 9.7.1993 di L. 20.543.933 quale 1° rata come contributo sul costo di costruzione e polizza

dejussoria di L. 57.087.876 n. 8547484/10 del 9.7.1996 rilasciata dalla Levante Assicurazioni con scadenza l'8.7.1999;

PRESO atto che il richiedente ha DIMOSTRATO di avere titolo alla Concessione;

RILASCIA

Al Signor PIZZUTI AMEDEO Amministratore Unico della Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l. con sede in Crotone via Firenze n° 52 ,sopraggeneralizzato,

CONCESSIONE

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi,sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e polizia locale, in conformità al progetto presentato e che in n.2 Tavole viene allegato alla presente concessione.

I lavori dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole dell'arte muraria, perchè la costruzione riesca solida, igienica,decorosa ed atta alla sua destinazione,tanto per i materiali usati, quanto per il sistema costruttivo adottato,nonchè sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali e speciali.

CONDIZIONI GENERALI

1 - I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
2 - Devesi evitare in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.
3 - il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.
4 - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dall'ufficio comunale. Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
6 - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.
7 - L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
8 - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verrano dati da un funzionario dell'Ufficio tecnico comunale previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei lavori.

- E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi
ere al progetto approvato,pena l'applicazione delle sanzioni
minate dalla legge.
il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine
lavori, che il Comune stesso intendesse eseguire per
liorare i propri servizi (viabilità,illuminazione, fognatura,
ianto idrico,ecc,),in conseguenza dei quali non potranno
ere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da
gi e regolamento.
Il Direttore dei lavori è tenuto a comunicare,per
ritto,entro cinque giorni,l'avvenuto inizio dei lavori.
Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata,
'esterno del cantiere,ben visibile al pubblico,una tabella
le seguenti indicazioni:Concessionario-impresa-progettista-
ettore dei lavori-estremi della presente concessione-
inazione d'uso e unità immobiliari consentite.
l concessionario,il direttore dei lavori e l'assuntore dei
ori sono responsabile di ogni inosservanza così delle norme
rale di legge e di regolamento,come delle modalità esecutive
ate nella presente concessione.
l concessionario dovrà notificare gli estremi della
essione alle aziende erogatrici di pubblici servizi,ai fini
i allacciamenti,anche provvisori,riferiti all'attività di
iere o di impianti particolari ( acqua,telefono,energia
trica ecc)
rascorso il termine assegnato per l'inizio dei lavori senza
questi siano iniziati,la concessione si intenderà decaduta e
potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad
a domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma
iennale di attuazione o comunque,ove ricorrono le condizione
rilascio stesso a norma di quanto previsto dall'art.13
egge 28.1.1977 n.10.Qualora i lavori non siano ultimati
termine stabilito,il concessionario deve presentare istanza
ad ottenere una nuova concessione,in tal caso la nuova
essione riflette la parte non ultimata.

CONDIZIONI SPECIALI

atto obbligo al concessionario del presente provvedimento di
are l'eventuale conguaglio a seguito di aggiornamento del
o di costruzione e delle opere di urbanizzazione.L'inizio
lavori resta subordinato allattestazione dell'avvenuto
sito ai sensi della legge 5.11.1994 n. 17 art 2 comma 5.
arro obbligo al concessionario del presente provvedimento di
are eventuale conguaglio a seguito di aggiornamento del
o di costruzione e delle opere di urbanizzazione.

IL CONCESSIONARIO

---

lavori dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla data della
nte concessione,ed essere portati a termine,in modo che
ra sia abitabile od agibile entro 36 mesi dalla stessa

Isola Capo Rizzuto li, 25 LUG. 1996

IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

li, 25 LUG. 1996

Il Concessionario

# COMUNE DI ISOLA CAPO RIZZUTO

COMUNE DI ISOLA DI CAPO RIZZUTO
PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE IN ATTI
LI. ISOLA C.R. 30/6/2026
IL TECNICO

# PROGETTO VILLAGGIO TURISTICO S.CRISTINA IN LOCALITA' ANASTASI

## VERIFICA DELLE SUPERFICI EDIFICATE

| PLANIMETRIE LOCALI AD USO COMMERCIALE | SCALA 1:200 |
|---|---|

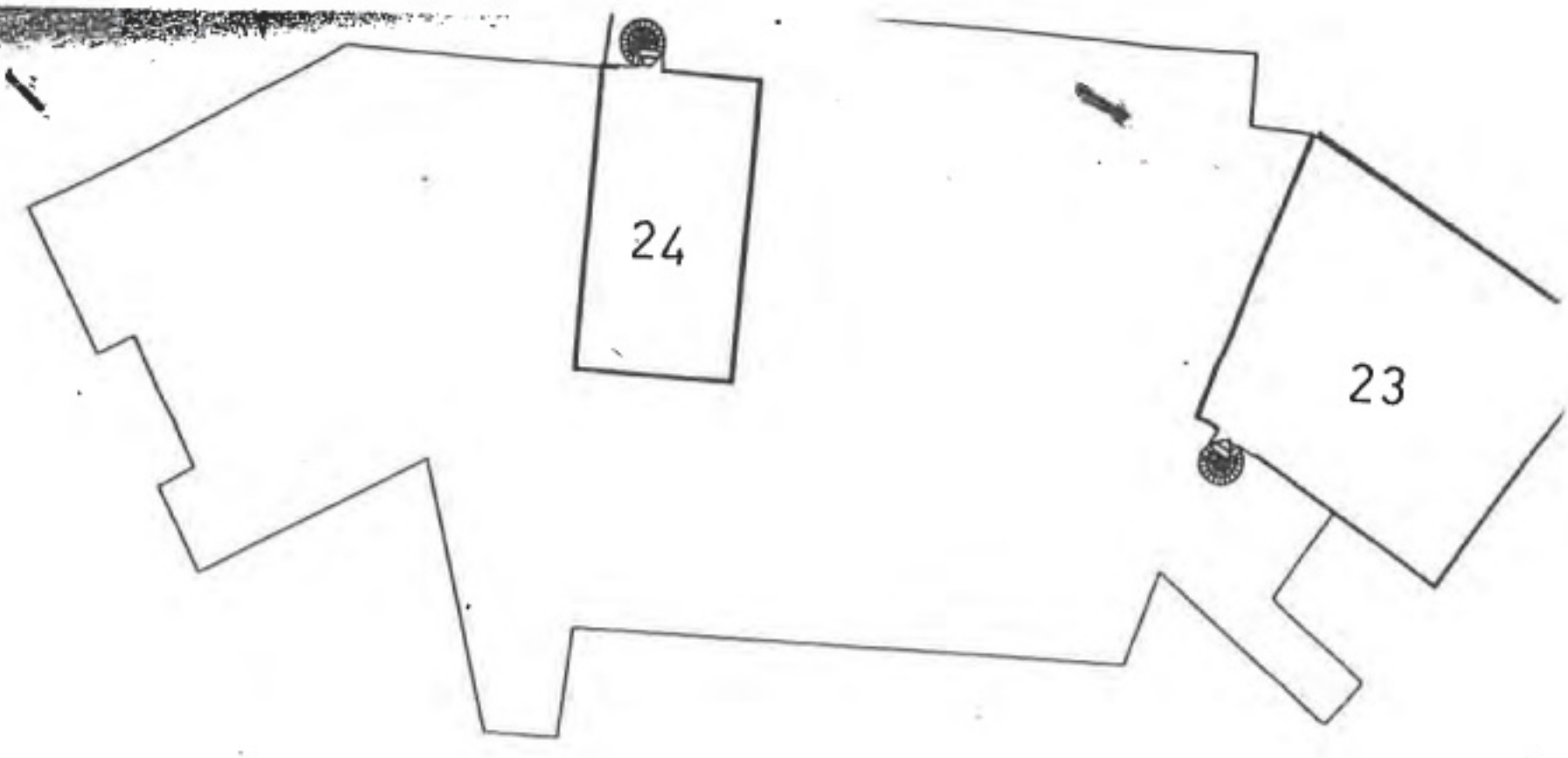
committente: TEMALA

TEMALA s.a.s.
P.zza Umberto - Tel. 0962/21481
88900 CROTONE
Partita IVA 01689660791

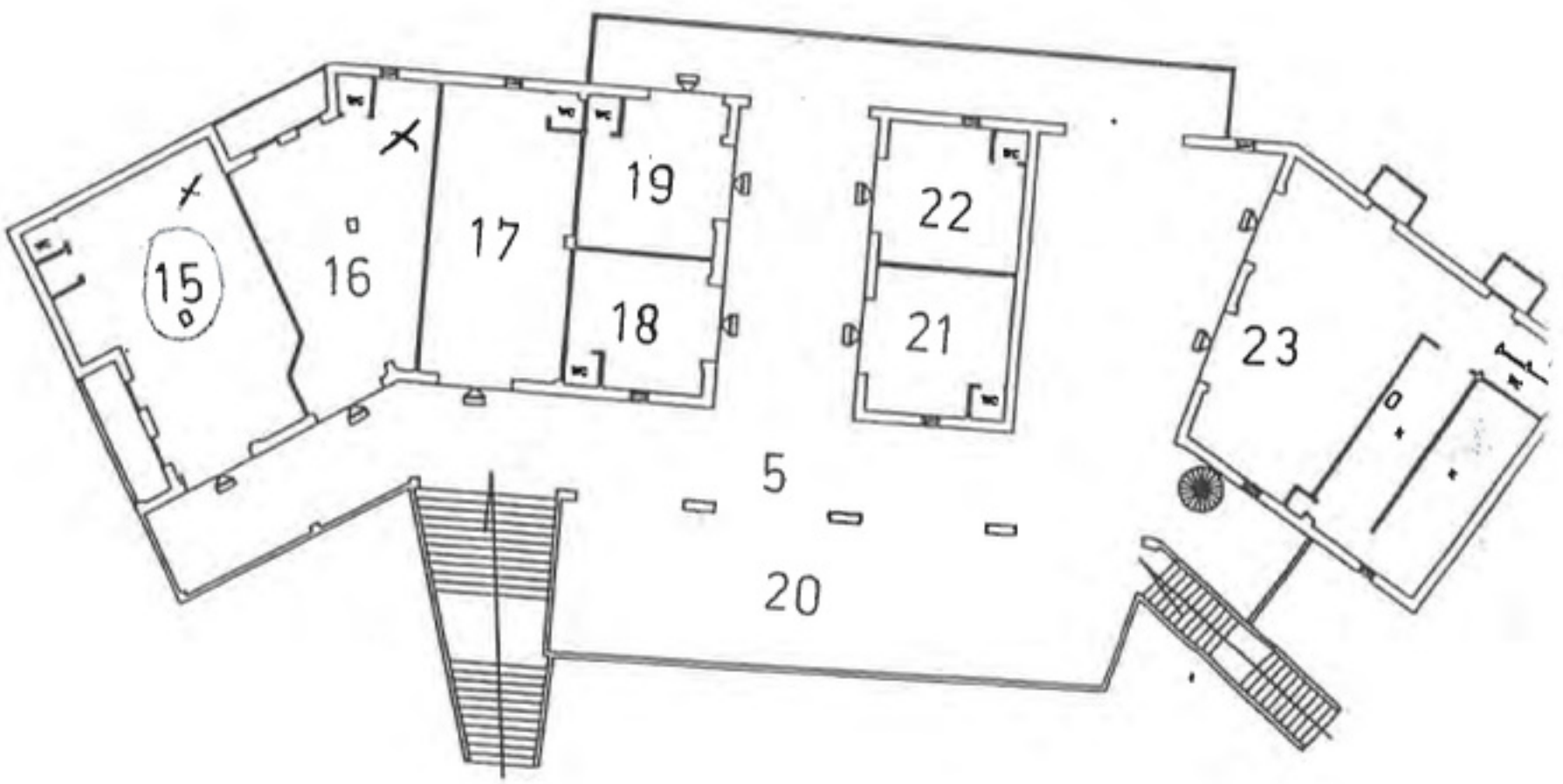
progettista: ING. ANTONIO DE VENNERA

ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI DE VENNERA ANTONIO
N° 374
13/03/02
CROTONE

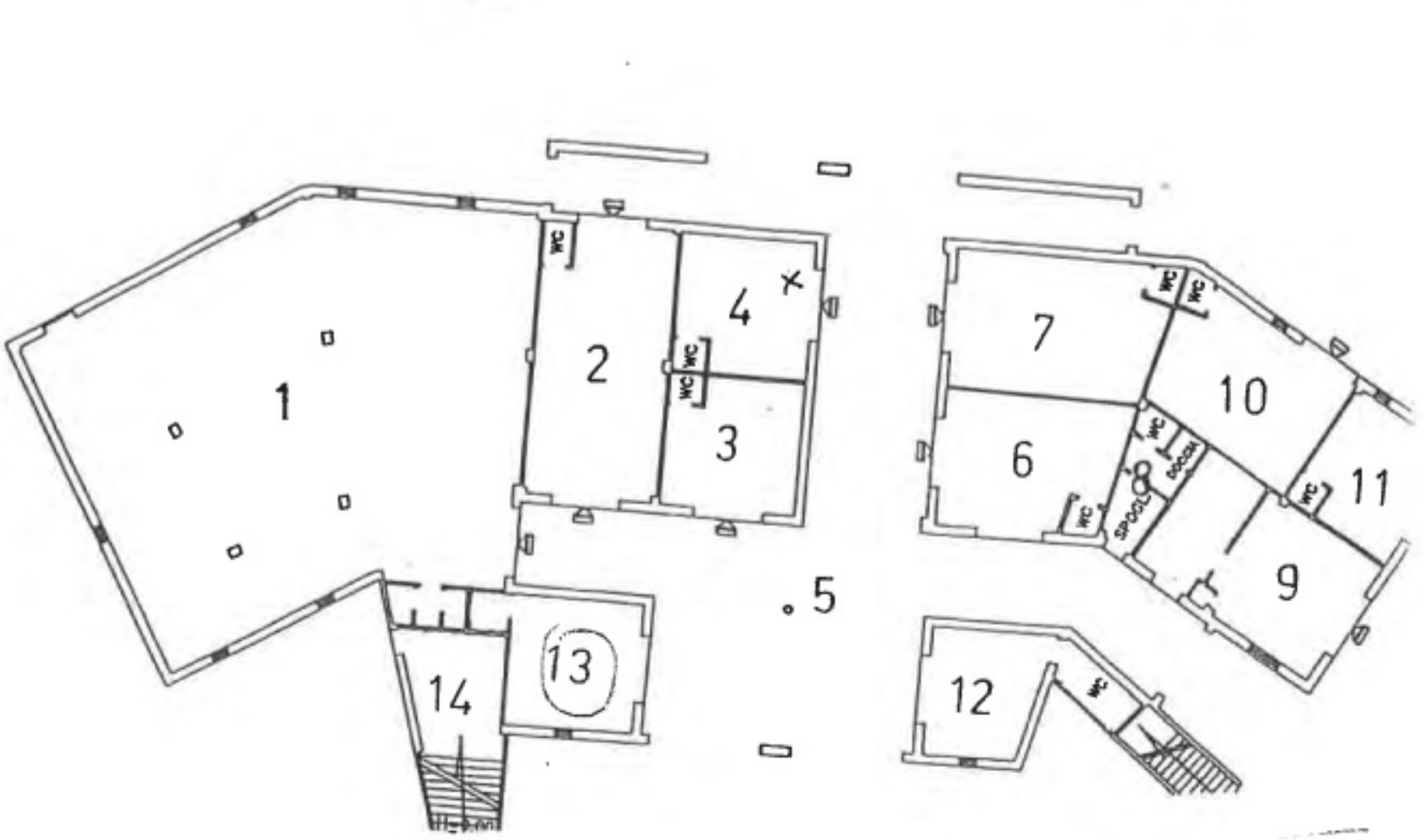
PIANO SECONDO




PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE
PIANO PRIMO



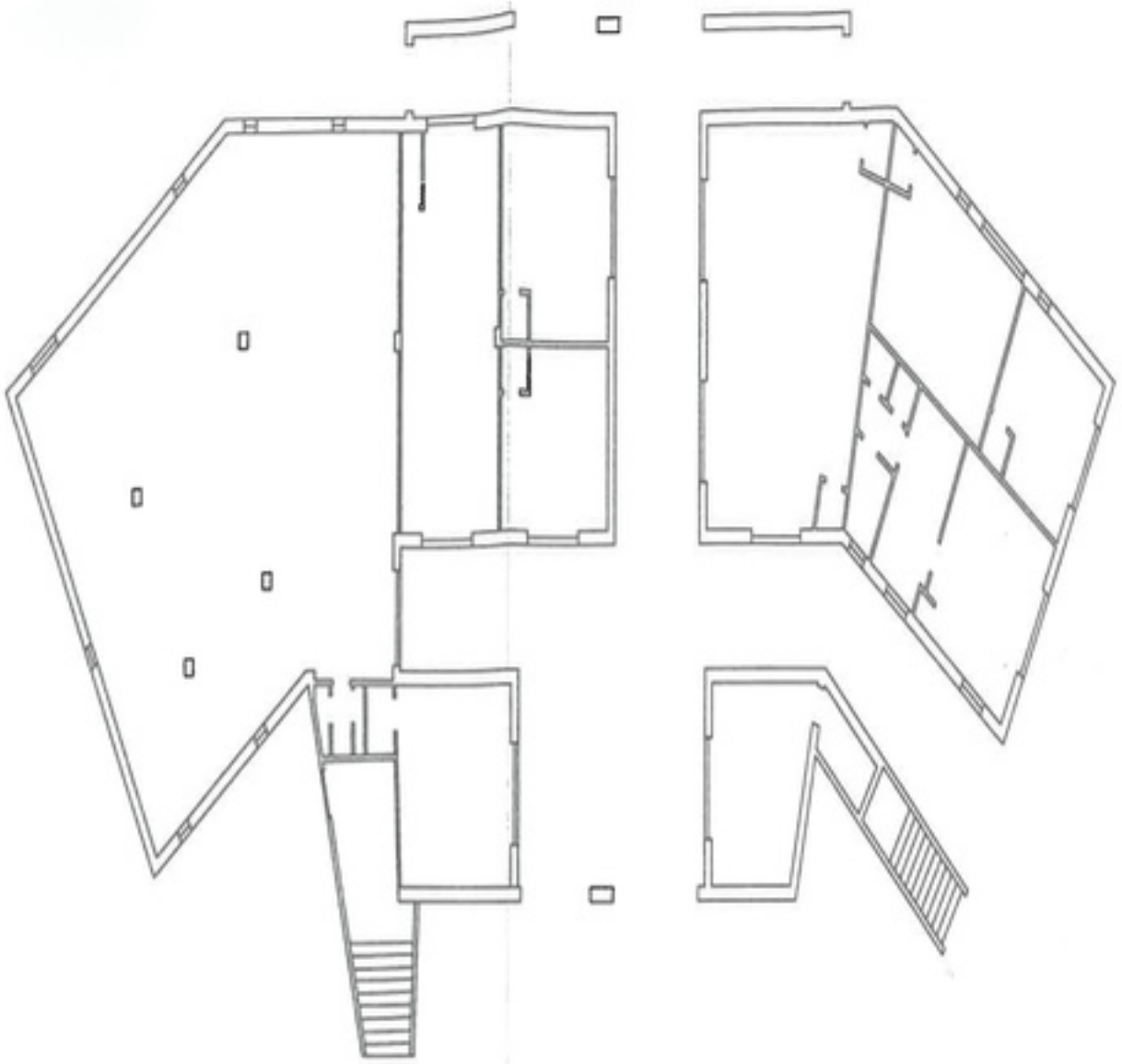

PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE
PIANO TERRA



erpico

C.M. Pizzuti

## Planimetria Piano Terra



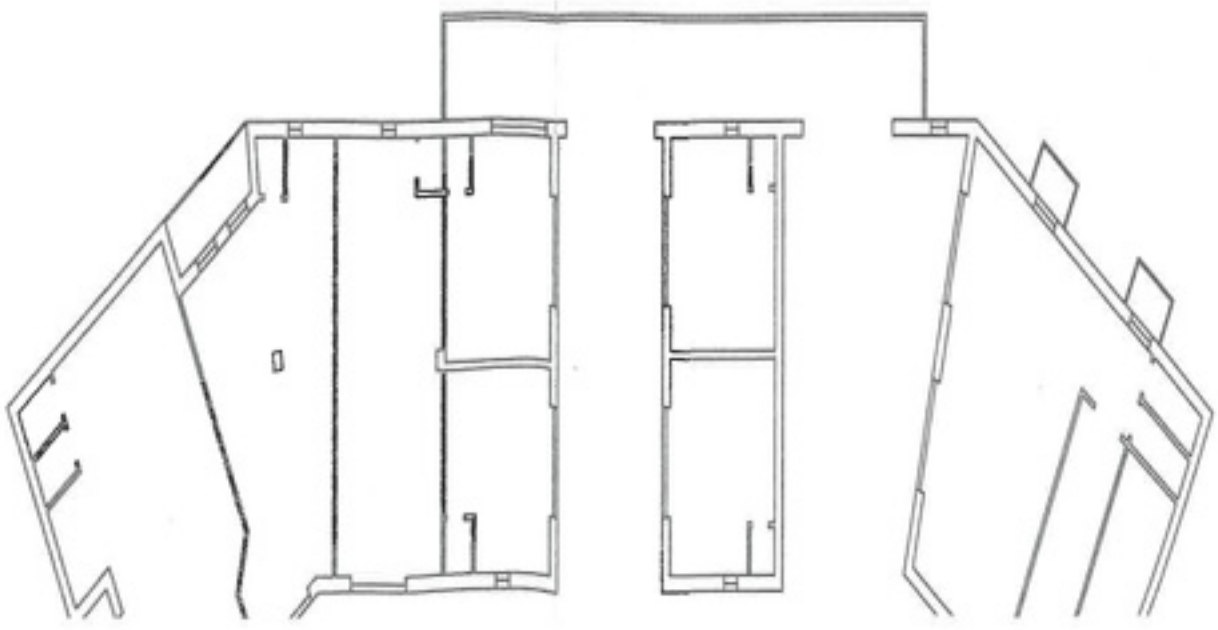
Legenda:

Superficie coperta piano Terra : 653,00

Superficie coperta piano Primo: 653,00

Tot. :1306,00

## Planimetria Piano Primo



iano Terra : 433,00

Tot. : 433,00

Temala

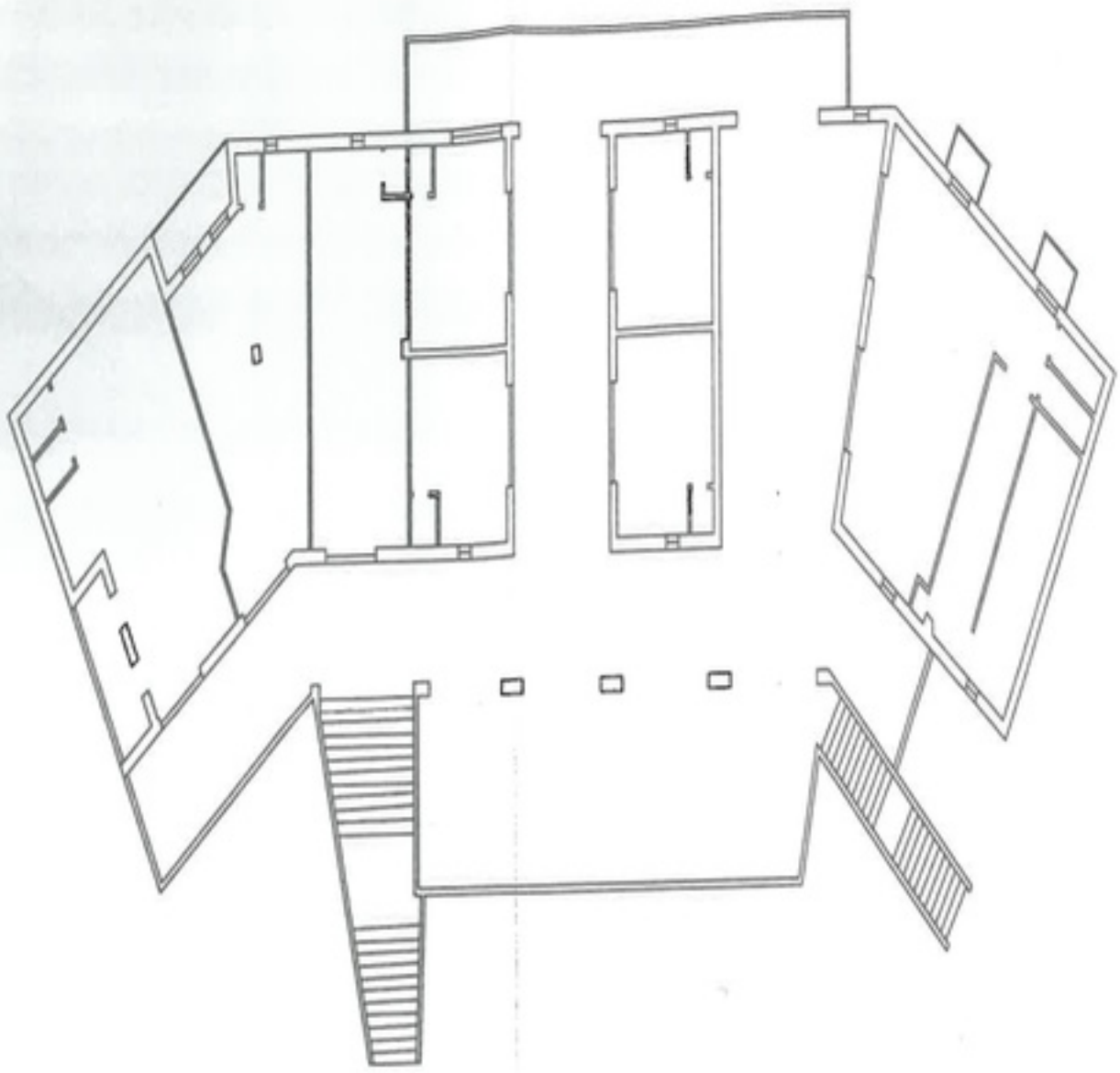
Legenda:
Superficie coperta piano Terra : 433,00
Tot. : 433,00

C.M. Temala

ano Terra (C.M.4)

Legenda:
Superficie coperta piano Terra : 653,00
Superficie coperta piano Primo: 653,00
Tot. :1306,00

## Planimetria Piano Primo



## Inquadramento Territoriale



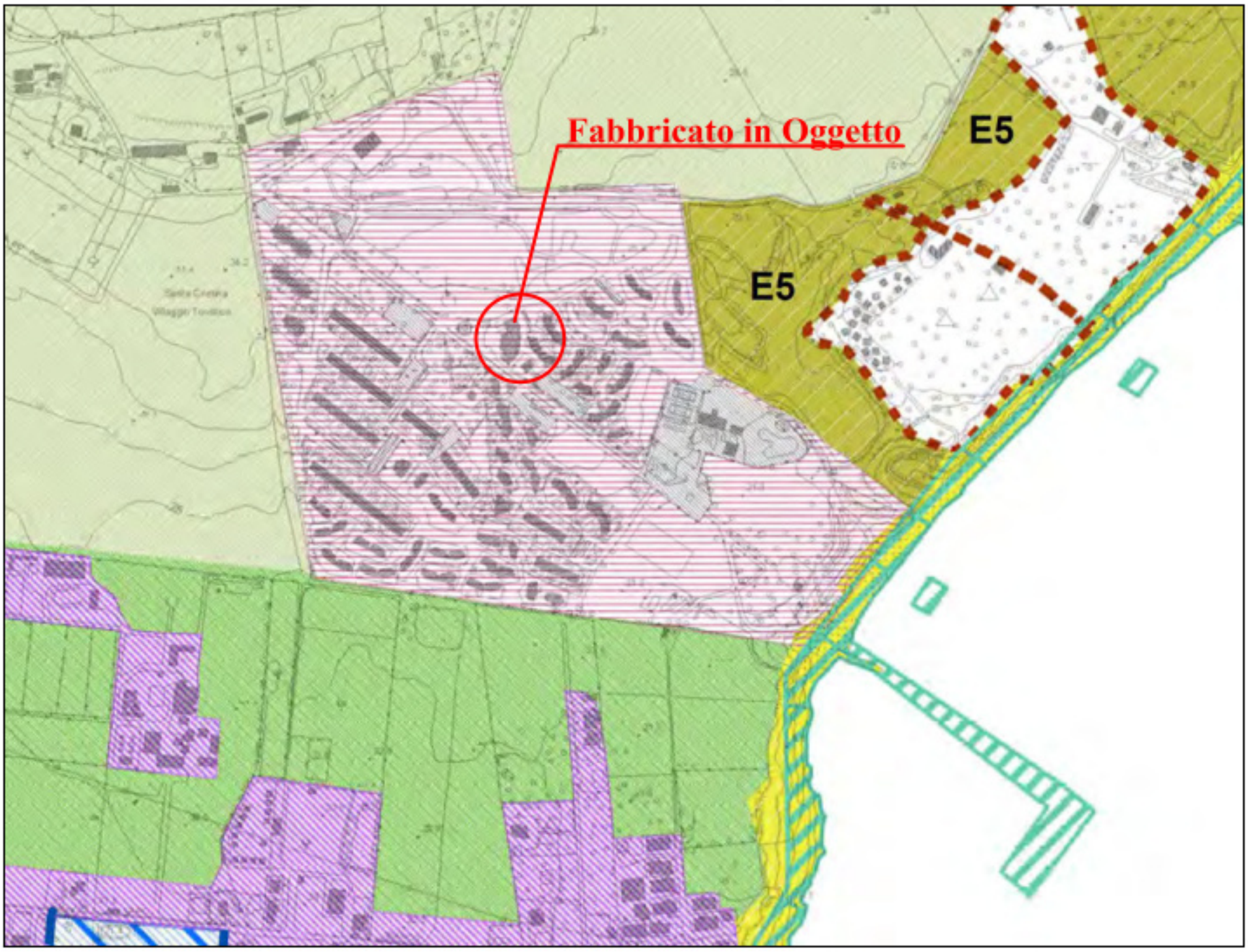
# ALLEGATO N. 5

Stralcio P.S.C.
scala 1:4000

Comune di Isola di capo Rizzuto (KR)
Loc. Anastasi, snc
Fg. 36 - Part.lla 1051

AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI
DAT 1b - Ambiti Territoriali Omogenei

Sub-Ambito a carattere turistico-residenziale - ARF-R (art.121.3.2)







Il Tecnico

Ing. Domenico Frontera


STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. DOMENICO FRONTERA
Largo Santa Maria n. 2
88842 - Cutro (KR)
Tel/Fax 0962/939680
e.mail.: ing.domenicofrontera@libero.it

# PIANO STRUTTURALE COMUNALE

# ISOLA DI CAPO RIZZUTO

## ALLEGATO N. 6

*PROGETTISTA*

**Arch. Paolo MALARA**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
PAOLO MALARA

*SINDACO* — *Avv. Maria Grazia VITTIMBERGA*

*ASSESSORE URBANISTICA* — *Arch. Giuseppe FERA*

*RESPONSABILE DI SETTORE* — *Ing. Maria Caterina AIELLO*

*RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO* — *Arch. Onofrio VENTURA*

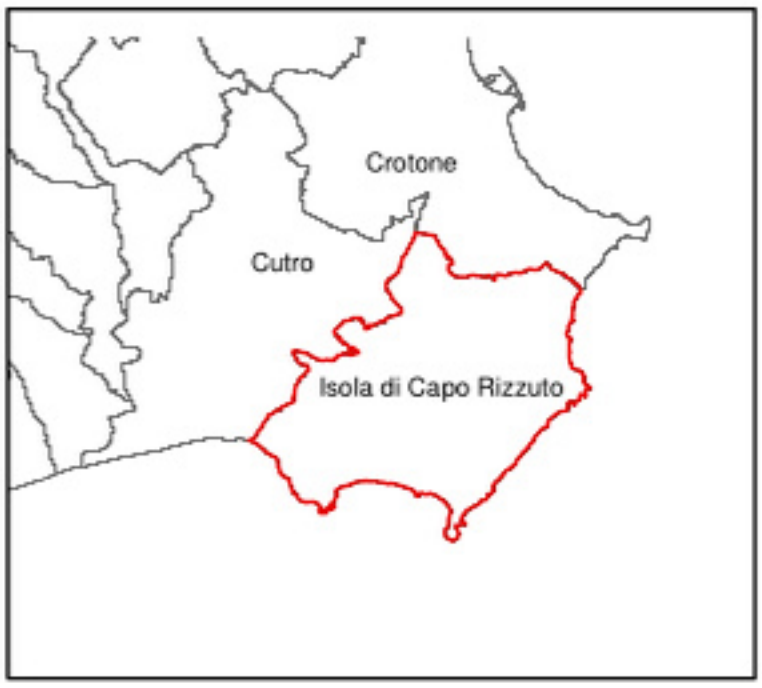
*aggiornamenti:*

PSC aggiornato con *Osservazioni* approvate con Delibera C.C. n. 54 del 29.08.2017

PSC aggiornato con prescrizioni Tavolo Tecnico - *Valutazioni definitive endoprocedimentali (art. 9 LR.19/2002 e s.m.i.)* del 15.05.2019

PSC aggiornato con *prescrizioni - raccomandazioni della STV* - D.D. n.12307 del 01.12.2021

PSC DEFINITIVO




**Dicembre 2021**

## REU REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO

Adeguato allo Schema di Regolamento Edilizio Tipo - RET approvato nella Conferenza unificata Stato - Regioni - Comuni del 20.10.2016 e recepito dalla Regione Calabria con DGR n. 642 del 21.12.2017

### 121.3 Ambito urbano di recente formazione - *ARF*

#### 121.3.1 Sub-ambito a carattere produttivo artigianale – *ARF-P*

1. Comprende una porzione di territorio precedentemente soggetta a Piano Attuativo unitario a carattere produttivo-artigianale (Piano Insediamenti Produttivi Ventarola) parzialmente edificata.
2. Fatta la salva la cessione delle aree a standard di cui all'*art. 114.b e 114.c*, nell'ambito si applicano i seguenti parametri edilizio-urbanistici:
   - *Edificabilità:* IF = 0,30 mq/mq - IF max 0,50 mq/mq.
   - *Modalità di attuazione:* intervento diretto. Permesso di Costruire Convenzionato per lotti maggiori di 2000 mq.
   - *Usi ammessi:* Mix funzionale 2° gruppo.
   - *H max:* m. 7,50 fatta eccezione per gli elementi strettamente funzionali allo svolgimento del processo produttivo (silos ecc.) o ad esigenze connesse ad attività speciali, e fatte salve ulteriori limitazioni derivanti dal vincolo aeroportuale.
   - *Distanze:* dai confini 7 m; dagli edifici 14 m o in aderenza; dalla Strada Statale 106 40 m.
   - *Ip*: 50% del lotto di cui 50% destinato a verde ornamentale.
   - *Interventi ammessi:* tutti i tipi di intervento. In caso di demolizione è ammessa o la ricostruzione con stessa sagoma e volume del preesistente o l'adeguamento agli indici prescritti dal presente articolo.

#### 121.3.2 Sub-ambito urbano a carattere turistico-residenziale – *ARF-R*

1. Comprende parti urbane realizzate con progetti attuativi unitari a prevalente destinazione turistico–residenziale, così denominati:
   - IGV Club;
   - Baia degli Dei;
   - Margheritissima;
   - Seleno;
   - San Francesco;
   - Santa Cristina;
   - Tucano;
   - Capo Piccolo;
   - Capo Piccolo mare;
   - Valtur.
2. In tali ambiti si applicano le seguenti disposizioni:
   - *Interventi ammessi:* manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei parametri urbanistici ed edilizi dei Piani Attuativi originari.
3. Nel caso di ristrutturazione edilizia si applicano le disposizioni di cui all'*art. 112.*

### 121.4 Ambito urbano in formazione – *AF*

#### 121.4.1 Ambito da sottoporre a riordino urbanistico, morfologico e funzionale – *AF - ARU*

1. Comprende parti urbane non contigue, di formazione recente costituite da aggregati edilizi e/o edilizia diffusa, a destinazione prevalentemente residenziale, edificate

# ALLEGATO N. 7

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2025 - Semestre 2

**Provincia:** CROTONE

**Comune:** ISOLA DI CAPO RIZZUTO

**Fascia/zona:** Centrale/CAPOLUOGO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valori Compravendita (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Negozi | NORMALE | 640 | 880 | L | 3,7 | 5,2 | L |

# ALLEGATO N. 8




ZZAZIONE
IONI GENERALI











**Beni in Isola di Capo Rizzuto (Crotone) località Anastasi**
**Lotto 002 – Sub. 14**

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile posto al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra ad uso commerciale, sito nel Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) alla località Anastasi snc, all'interno del Villaggio Turistico denominato "Santa Cristina Village".

***Vedi visura catastale Allegato n. 1***
***Vedi planim. catast. Allegato n. 2***

L'immobile è un locale di forma trapezioidale con una superficie commerciale di mq 25,00 ed un'altezza interna media di m 1,27, facente parte di una struttura adibita ad uso commerciale posta nella zona centrale del villaggio turistico "Santa Cristina Village".
L'immobile ha una facciata libera ed è costituito da un unico vano adibito a magazzino deposito posto al di sotto della scala di accesso al piano primo del fabbricato adibito a commerciale. La facciata esposta a nord comprende la porta d'ingresso al locale mentre le altre facciate sono in aderenza.
L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione generale con mediocri finiture esterne. L'immobile è privo di impianti (elettrico-idrico-fognario) e di finestre.
L'accesso all'immobile avviene direttamente da una porta in ferro in pessime condizioni di manutenzioni e conservazioni.

***Vedi planimetria da sopralluogo Allegato n. 3***
***Vedi foto Allegato n. 7***

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto al foglio di mappa n. 36, particella n. 1051 sub. 14;** Categoria C/2; Classe 2; Consistenza 16,00 mq - Totale 18,00 mq; Rendita € 17,35; Indirizzo Località Anastasi n. snc; Piano Terra; Intestato a: [redacted] Amedeo (CF [redacted]) nato a Crotone (KR) il 17/03/1964, Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; [redacted] (CF [redacted]) sede in Crotone, Proprietà per 1/2.

Coerenze: l'immobile confina confinante con vani terreni sub13 e sub 1 e strade di lottizzazione, salvo altri.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Magazzino/Deposito | Sup. virt. commerciale | 25,00 | 1,00 | 25,00 |
| | | | **TOT.** | **25,00 mq** |

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: Porta anta singola in ferro, condizioni: pessime.

*Infissi interni:* Non presenti

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in gres, condizioni: pessime.

*Rivestimento:* Non presenti.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: pessime.

*Finiture esterne:* materiale: Intonaco e pittura idrorepellente, condizioni: discrete.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: Presenza di una canalina con fili elettrici, condizioni: pessime, conformità: non conforme alle vigenti norme.

*Idrico:* Non presente.

*Sanitario:* Non presente.

*Fognatura:* Non presente.

*Condizionamento:* Non presente.

Dall'esame dell'immobile emerge uno stato manutentivo gravemente compromesso, caratterizzato da:

- assenza degli impianti tecnologici;
- diffuse condizioni di degrado;
- distacchi di porzioni dell'intradosso del solaio;
- condizioni tali da determinare la **non agibilità** del locale sotto il profilo della sicurezza;
- necessità di interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento strutturale prima di qualsiasi utilizzo.

Le condizioni descritte incidono in maniera significativa sia sulla funzionalità del bene sia sulla sua commerciabilità.

L'**unità immobiliari in oggetto** è stata edificata su terreno censito in catasto al foglio 36, particella 1049 (ente urbano), di complessivi mq 16.260,00.

L'immobile è stato costruito da [redacted] Costruzioni srl (oggi FF-BM srl) su terreno pervenutole in virtù di atto del 17 maggio 1996, a rogito Notaio Riccardo Proto, rep. N. 89045, registrato a Crotone il 5 giugno 1996 al n. 1148, trascritto a Catanzaro in data 14.06.1996 n. 8756 r.p.

## 3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** Zona turistica del comune di Isola di Capo Rizzuto.
Si tratta di una zona turistica posta sul litorale sud del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) all'interno della quale vi è il villaggio turistico denominato "Santa Cristina Village", con traffico privato locale e con parcheggi sufficienti alle esigenze dei residenti.

**Servizi della zona:** Chiesa, bar, ristorante, supermercato.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricole.

**Collegamenti pubblici (km):** Fermata autobus (3,50), Stazione Ferroviaria (25,00), Strada Statale106 Ionica (6,00), Aeroporto (10,00)

## 4. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 09.05.2026, l'immobile risulta libero e non occupato.

## 5. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

*5.1. Conformità urbanistico edilizia:* Nessuna difformità riscontrata.

*5.2. Conformità catastale:* Nessuna difformità riscontrata

***Vedi planimetria catastale Allegato n. 2***

***Vedi planimetria da sopralluogo Allegato n. 3***

## 6. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 39 del 25/07/1996 rilasciata dal Comune di Isola di Capo Rizzuto per la costruzione di Centro Commerciale e n. 33 Appartamenti entrambi a due piani fuori terra in cemento armato

***Vedi copia concessione edilizia Allegato n. 5***

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano strutturale comunale vigente l'immobile è collocato all'interno del Sub-Ambito a carattere turistico-residenziale - ARF-R (a rt.121.3.2). Comprende parti urbane realizzate con progetti attuativi unitari a prevalente destinazione turistico–residenziale, così denominati:

- IGV Club;

- Baia degli Dei;
- Margheritissima;
- Seleno;
- San Francesco;
- Santa Cristina;
- Tucano;
- Capo Piccolo;
- Capo Piccolo mare;
- Valtur.

In tali ambiti si applicano le seguenti disposizioni:

- Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei parametri urbanistici ed edilizi dei Piani Attuativi originari.

Nel caso di ristrutturazione edilizia si applicano le disposizioni di cui all'art. 112 del REU.

***Vedi stralcio P.S.C.*** ***Allegato n. 5***

***Vedi stralcio norme di attuazione al P.S.C.*** ***Allegato n. 6***

## 7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 7.1. Criterio di Stima

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono, la motivata oggettività e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico – comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato, che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

Il parametro usato è il metro quadrato di superficie vendibile, cioè la superficie al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature.

Scegliendo come termine di confronto i prezzi medi realizzati dalla vendita di un certo numero di unità abitative, nella stessa zona, ed in possesso delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, su esposte, il sottoscritto tecnico ritiene equo applicare all'unità abitativa un valore commerciale di **€/mq 150,00** corrispondente al valore medio delle autorimesse in uno stato conservativo normale.

Il valore commerciale considerato tiene conto dello stato conservativo dell'immobile, che lo rendono non agibile nonché dalla mancanza degli impianti.

## 7.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della Provincia di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Crotone, Ufficio Tecnico del Comune di Isola di Capo Rizzuto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Isola di Capo Rizzuto, in loco con altri immobili simili ubicati nella stessa zona.

## 7.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|---|---|---|
| **Unità immobiliare adibita magazzino/deposito** | mq 25,00 | €/mq 150,00 | € 3.750,00 |

| | | |
|---|---|---|
| - Valore corpo: | € | 3.750,00 |
| - Valore accessori: | € | 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € | 3.750,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € | 3.750,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| **SUB. 14** | **Unità immobiliare adibita a magazzino/deposito** | **mq 25,00** | **€ 3.750,00** | **€ 3.750,00** |

## 7.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 3.750,00**

*Tecnico incaricato: Ing. Domenico Frontera*
*iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 585*
*iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone*
*C.F. FRNDNC79C23C352E*

*con studio in Cutro (Crotone) Largo Santa Maria n. 2*
*telefono: 0962/669237*
*cellulare: 339 4497089*

*email: ing.domenicofrontera@libero.it*
*per: domenico.frontera@ingpec.eu*

**Allegati:**

- Visura catastale (all. 1)
- Planimetria catastale (all. 2)
- Planimetria da sopralluogo (all. 3)
- Copia concessione edilizia dell'immobile rilasciata dal Comune di Isola di Capo Rizzuto (all. 4)
- Stralcio P.S.C. del Comune di Isola di Capo Rizzuto (all. 5)
- Stralcio norme tecniche di attuazione al P.S.C. del di Isola di Capo Rizzuto. (all. 6)
- Documentazione fotografica (all. 7)

**C.T.U.**

Ing. Domenico Frontera

# ALLEGATO N. 1

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **06/07/2026**
Ora: **10:25:17**
Numero Pratica: **T80180/2026**


Catasto fabbricati

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **06/07/2026**

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/07/2026**

**Dati identificativi:** Comune di **ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339) (KR)**
Foglio **36** Particella **1051** Subalterno **14**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 17,35**
Categoria **C/2[a)]**, Classe **2**, Consistenza **16 m²**

**Indirizzo:** LOCALITA' ANASTASI n. SNC Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **18 m²**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/09/2011 Pratica n. KR0132013 in atti dal 28/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30137.1/2011)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

### › Dati identificativi

| | |
|---|---|
| Comune di **ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339) (KR)**<br>Foglio **36** Particella **1051** Subalterno **14** | COSTITUZIONE del 25/07/1997 in atti dal 25/07/1997 (n. A00070.1/1997) |

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339 ) (KR)**
Foglio **36** Particella **1051**

### › Indirizzo

| | |
|---|---|
| LOCALITA' ANASTASI n. SNC Piano T | COSTITUZIONE del 25/07/1997 in atti dal 25/07/1997 (n. A00070.1/1997) |

## Dati di classamento

Rendita: **Euro 17,35**
Categoria **C/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **16 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/10/2001 Pratica n. 342923 in atti dal 15/10/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6922.1/2001)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

## Dati di superficie

Totale: **18 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/07/1997, prot. n. A00070

## Altre variazioni

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/09/2011 Pratica n. KR0132013 in atti dal 28/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30137.1/2011)

## Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

**1. [redacted] Amedeo**
**(CF [redacted])**
nato a CROTONE (KR) il 17/03/1964
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 19/12/2018 Pubblico ufficiale PROTO ANDREA Sede CROTONE (KR) Repertorio n. 13862 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 42.1/2019 Reparto PI di CROTONE in atti dal 04/01/2019

**2. [redacted]**
**(CF [redacted])**
sede in CROTONE (KR)
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

*Visura telematica*

*Legenda*

*a) C/2: Magazzini e locali di deposito*

Data presentazione: 25/07/1997 - Data: 08/07/2026 - n. T106704 - Richiedente: FRNDNC79C23C352E

MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO via LOCALITA' ANASTASI civ

# ALLEGATO N. 2

LOCALE DI DEPOSITO

PIANO TERRA




ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 20

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal Geom. Amedeo PIZZUTI
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de i GEOMETRI
della provincia di CROTONE 127

data ..... Firma .....

RISERVATO ALL'UFFICIO

A/10

Ultima planimetria in atti

*Identificativi catastali*
F. 36 n. 1051 SUB. 14

Data presentazione: 25/07/1997 - Data: 08/07/2026 - n. T106704 - Richiedente: FRNDNC79C23C352E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2026 - Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO(E339) - < Foglio 36 - Particella 1051 - Subalterno 14 >
LOCALITA' ANASTASI n. SNC Piano T
10 metri
Rome - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

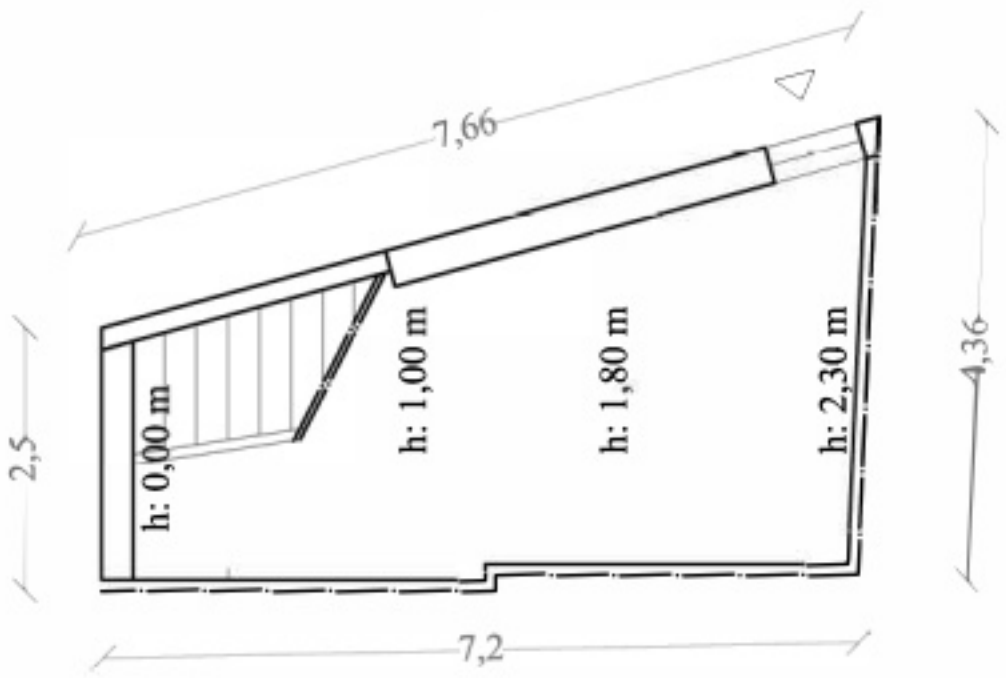
Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR)
Loc. Anastasi, snc
Fg. 36 - Part.lla 1051 - Sub. 14

# ALLEGATO N. 3

## Pianta Piano Terra

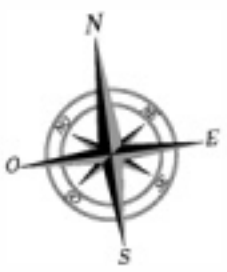
h: 3,00 m

- stato di fatto -




Il Tecnico

Ing. Domenico Frontera




Scala 1:100
Cutro (KR), 06.07.2026


STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. DOMENICO FRONTERA
Largo Santa Maria n. 2
88842 - Cutro (KR)
Tel/Fax 0962/939680
e.mail.: ing.domenicofrontera@libero.it

# ALLEGATO N. 4

COMUNE DI ISOLA di CAPO RIZZUTO
PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE IN ATTI
ISOLA C.R. 30/6/2026
IL TECNICO

COMUNE DI ISOLA CAPO RIZZUTO
PROV. DI CROTONE

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

PRATICA EDILIZIA N. 47/96 DEL 14/06/96

CONCESSIONE N. 39 DEL 25 LUG. 1996

PIZZUTI

MARCA DA BOLLO 5000 LIRE 15000

COMUNE DI ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR)

I L S I N D A C O

VISTA l'istanza presentata dal Signor PIZZUTI AMBROGIO Amministratore Unico della Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l. con sede in Crotone via Firenze n° 52 nato il 17/03/1964 a Crotone ed ivi residente alla Via Tufolo Palazzo Pizzuti Corpo B, tendente ad ottenere in questo Comune, sull'area distinta al Catasto Terreni al foglio 36, particelle 216-269-270-271-272-273,in corso di frazionamento, la concessione PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE E N° 33 APPARTAMENTI entrambi a due piani fuori terra in cemento armato;

VISTO il progetto esecutivo inerente i lavori di cui sopra;

VISTO il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 23.01.1996;

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario relativo all'intero intervento in data 04.01.1996;

VISTO il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 23.01.1996 n. 5;

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

VISTO il nulla-osta del Genio Civile di Catanzaro rilasciato in data «====== Prot.n.==========;

VISTO il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942,n.1150 e la legge 6 agosto 1967,n.765;

VISTA la legge 28 Gennaio 1977,n.10 ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica;

ACCERTATO che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt.3 e 11 della legge 28 Gennaio 1977, N.10, nel modo seguente:

a)- contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:
- mediante esecuzione diretta,convenzione stipulata in data 05.08.1982;

b)- contributo sul costo di costruzione:
- versamento su c/c n. 201 del 9.7.1993 di L. 20.543.933 quale 1° rata come contributo sul costo di costruzione e polizza

dejussoria di L. 57.087.876 n. 8547484/10 del 9.7.1996 rilasciata dalla Levante Assicurazioni con scadenza l'8.7.1999;

PRESO atto che il richiedente ha DIMOSTRATO di avere titolo alla Concessione;

RILASCIA

Al Signor PIZZUTI AMEDEO Amministratore Unico della Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l. con sede in Crotone via Firenze n° 52 ,sopraggeneralizzato,

CONCESSIONE

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi,sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e polizia locale, in conformità al progetto presentato e che in n.2 Tavole viene allegato alla presente concessione.

I lavori dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole dell'arte muraria, perchè la costruzione riesca solida, igienica,decorosa ed atta alla sua destinazione,tanto per i materiali usati, quanto per il sistema costruttivo adottato,nonchè sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali e speciali.

CONDIZIONI GENERALI

1 - I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
2 - Devesi evitare in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.
3 - il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.
4 - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dall'ufficio comunale. Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
6 - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.
7 - L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
8 - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verrano dati da un funzionario dell'Ufficio tecnico comunale previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei lavori.

- E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi
ere al progetto approvato,pena l'applicazione delle sanzioni
minate dalla legge.
il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine
lavori, che il Comune stesso intendesse eseguire per
liorare i propri servizi (viabilità,illuminazione, fognatura,
ianto idrico,ecc,),in conseguenza dei quali non potranno
ere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da
gi e regolamento.
Il Direttore dei lavori è tenuto a comunicare,per
ritto,entro cinque giorni,l'avvenuto inizio dei lavori.
Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata,
'esterno del cantiere,ben visibile al pubblico,una tabella
le seguenti indicazioni:Concessionario-impresa-progettista-
ettore dei lavori-estremi della presente concessione-
inazione d'uso e unità immobiliari consentite.
l concessionario,il direttore dei lavori e l'assuntore dei
ori sono responsabile di ogni inosservanza così delle norme
rale di legge e di regolamento,come delle modalità esecutive
ate nella presente concessione.
l concessionario dovrà notificare gli estremi della
essione alle aziende erogatrici di pubblici servizi,ai fini
i allacciamenti,anche provvisori,riferiti all'attività di
iere o di impianti particolari ( acqua,telefono,energia
trica ecc)
rascorso il termine assegnato per l'inizio dei lavori senza
questi siano iniziati,la concessione si intenderà decaduta e
potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad
a domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma
iennale di attuazione o comunque,ove ricorrono le condizione
rilascio stesso a norma di quanto previsto dall'art.13
egge 28.1.1977 n.10.Qualora i lavori non siano ultimati
termine stabilito,il concessionario deve presentare istanza
ad ottenere una nuova concessione,in tal caso la nuova
essione riflette la parte non ultimata.

CONDIZIONI SPECIALI

atto obbligo al concessionario del presente provvedimento di
are l'eventuale conguaglio a seguito di aggiornamento del
o di costruzione e delle opere di urbanizzazione.L'inizio
lavori resta subordinato allattestazione dell'avvenuto
sito ai sensi della legge 5.11.1994 n. 17 art 2 comma 5.
arro obbligo al concessionario del presente provvedimento di
are eventuale conguaglio a seguito di aggiornamento del
o di costruzione e delle opere di urbanizzazione.

IL CONCESSIONARIO

---

lavori dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla data della
nte concessione,ed essere portati a termine,in modo che
ra sia abitabile od agibile entro 36 mesi dalla stessa

Isola Capo Rizzuto li, 25 LUG. 1996

IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

li, 25 LUG. 1996

Il Concessionario

# COMUNE DI ISOLA CAPO RIZZUTO

COMUNE DI ISOLA DI CAPO RIZZUTO
PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE IN ATTI
LI. ISOLA C.R. 30/6/2026
IL TECNICO

# PROGETTO VILLAGGIO TURISTICO S.CRISTINA IN LOCALITA' ANASTASI

## VERIFICA DELLE SUPERFICI EDIFICATE

| PLANIMETRIE LOCALI AD USO COMMERCIALE | SCALA 1:200 |
|---|---|

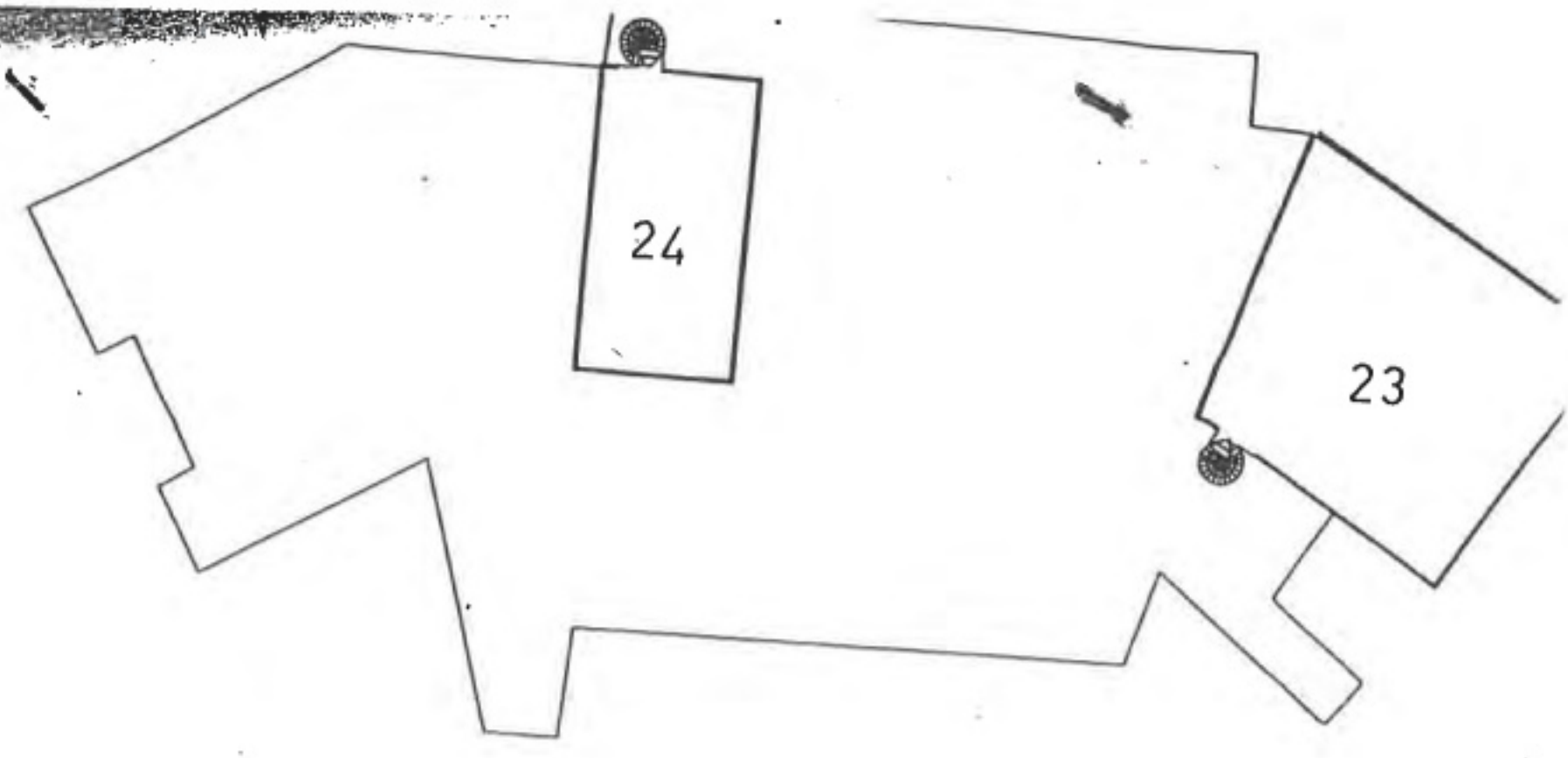
committente: TEMALA

TEMALA s.a.s.
P.zza Umberto - Tel. 0962/21481
88900 CROTONE
Partita IVA 01689660791

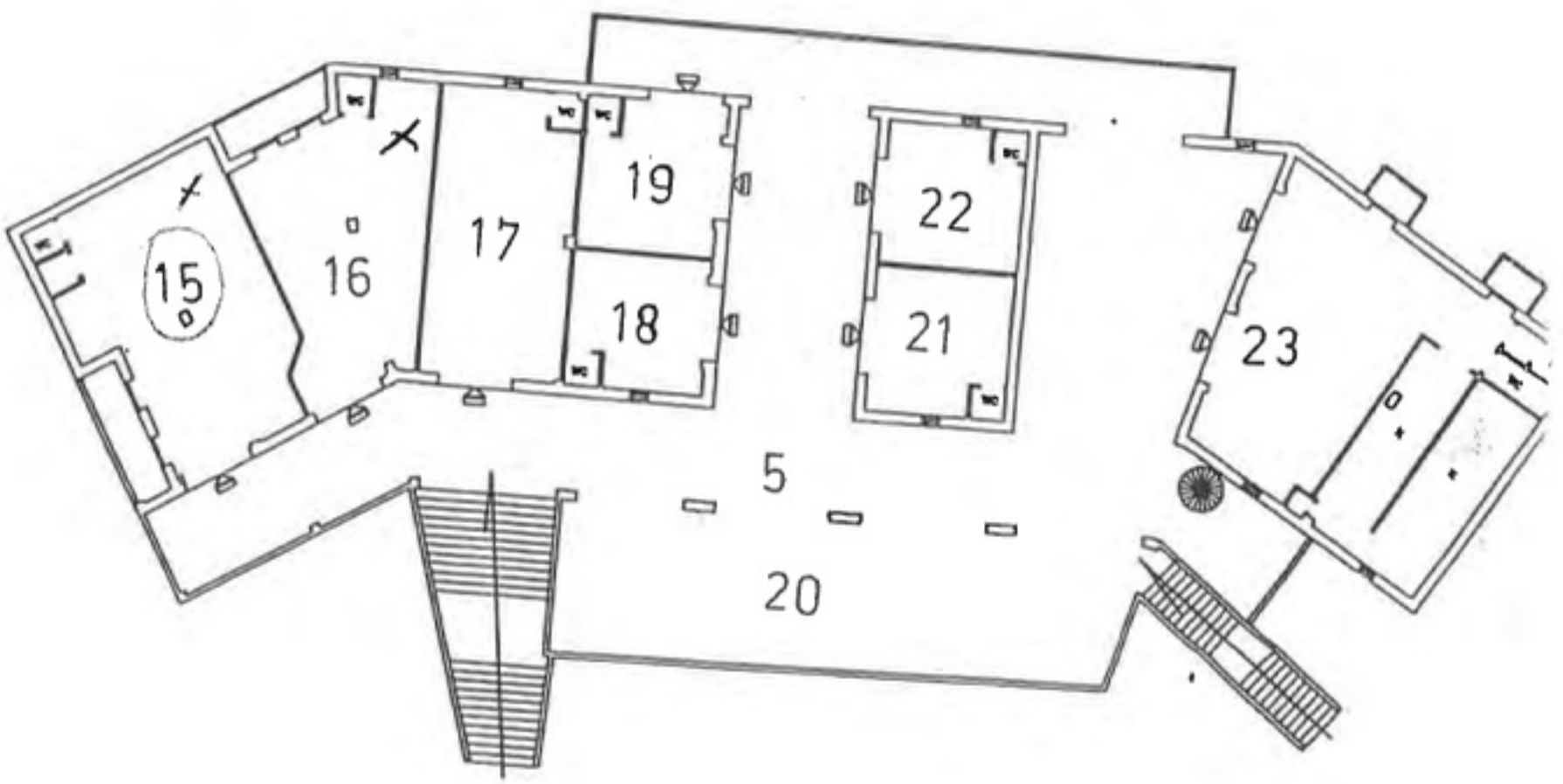
progettista: ING. ANTONIO DE VENNERA

ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI DE VENNERA ANTONIO
N° 374
13/03/02
CROTONE

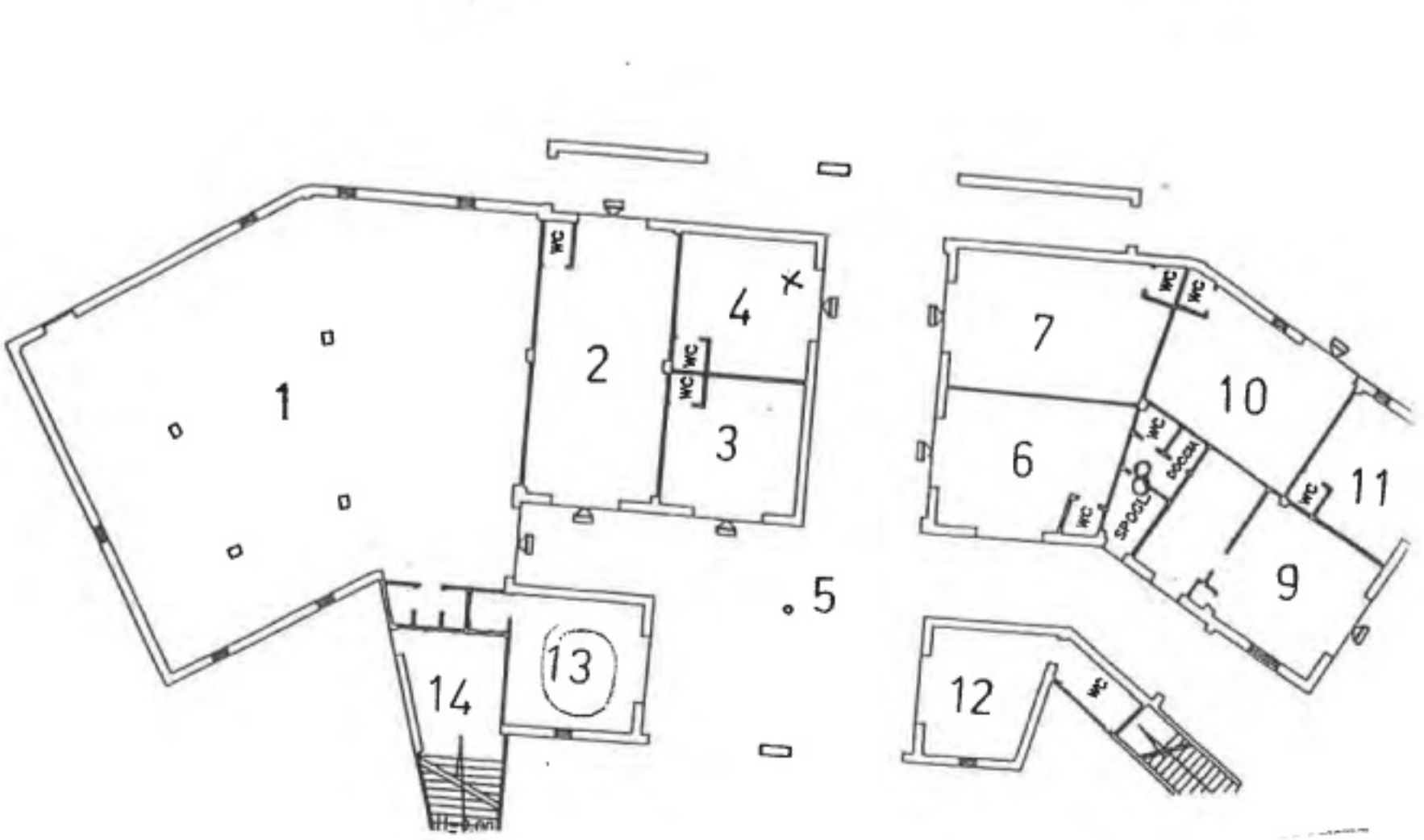
PIANO SECONDO




PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE
PIANO PRIMO



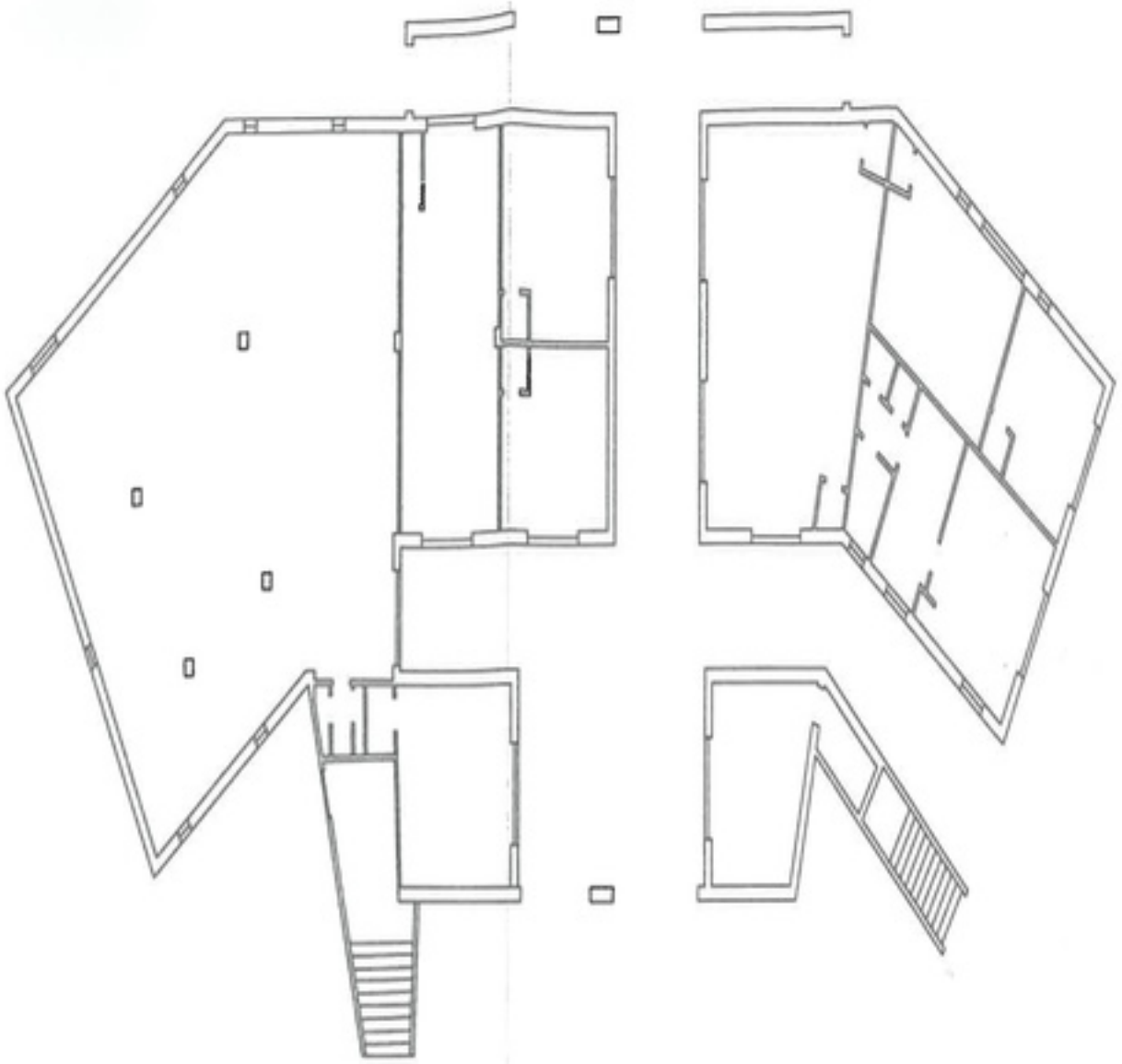

PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE
PIANO TERRA



erpico

C.M. Pizzuti

## Planimetria Piano Terra



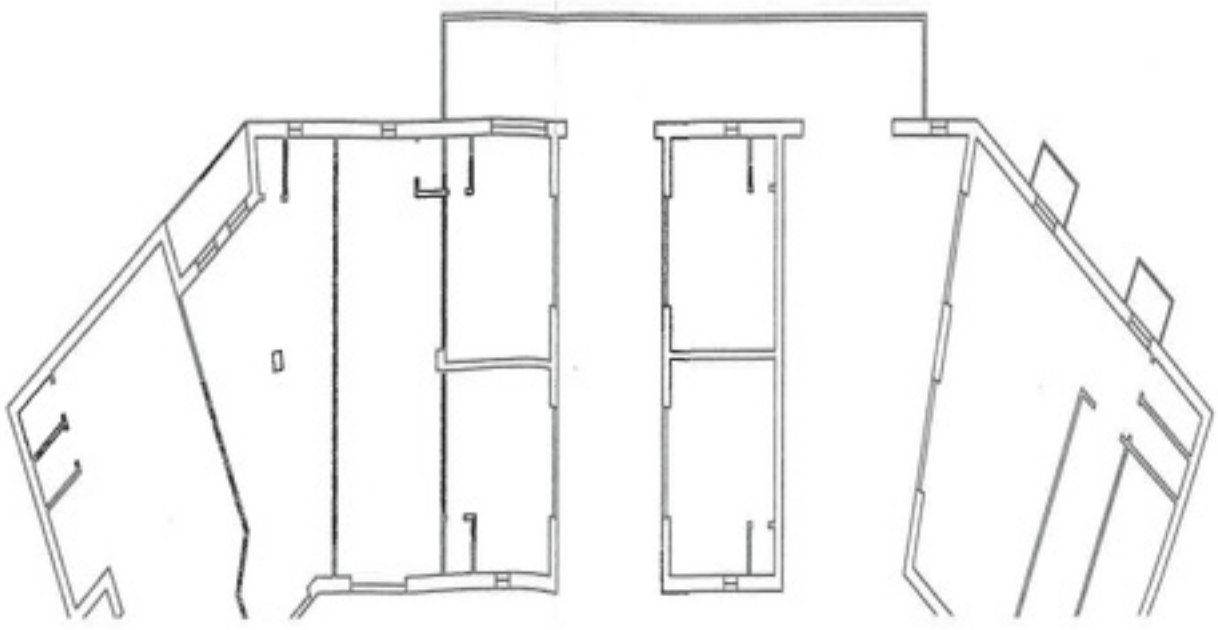
Legenda:

Superficie coperta piano Terra : 653,00

Superficie coperta piano Primo: 653,00

Tot. :1306,00

## Planimetria Piano Primo



iano Terra : 433,00

Tot. : 433,00

Temala

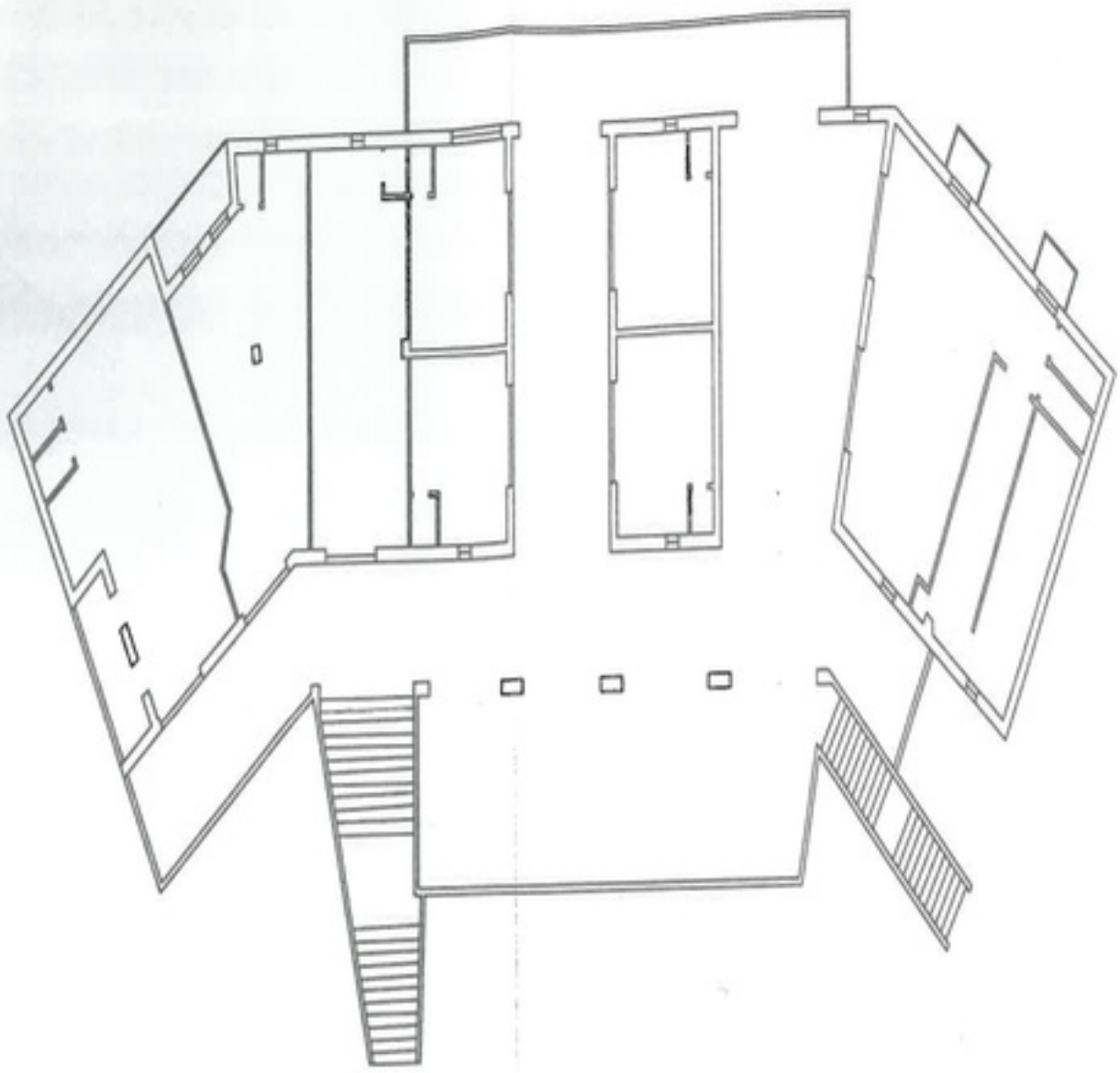
Legenda:
Superficie coperta piano Terra : 433,00
Tot. : 433,00

C.M. Temala

ano Terra (C.M.4)

Legenda:
Superficie coperta piano Terra : 653,00
Superficie coperta piano Primo: 653,00
Tot. :1306,00

## Planimetria Piano Primo



## Inquadramento Territoriale



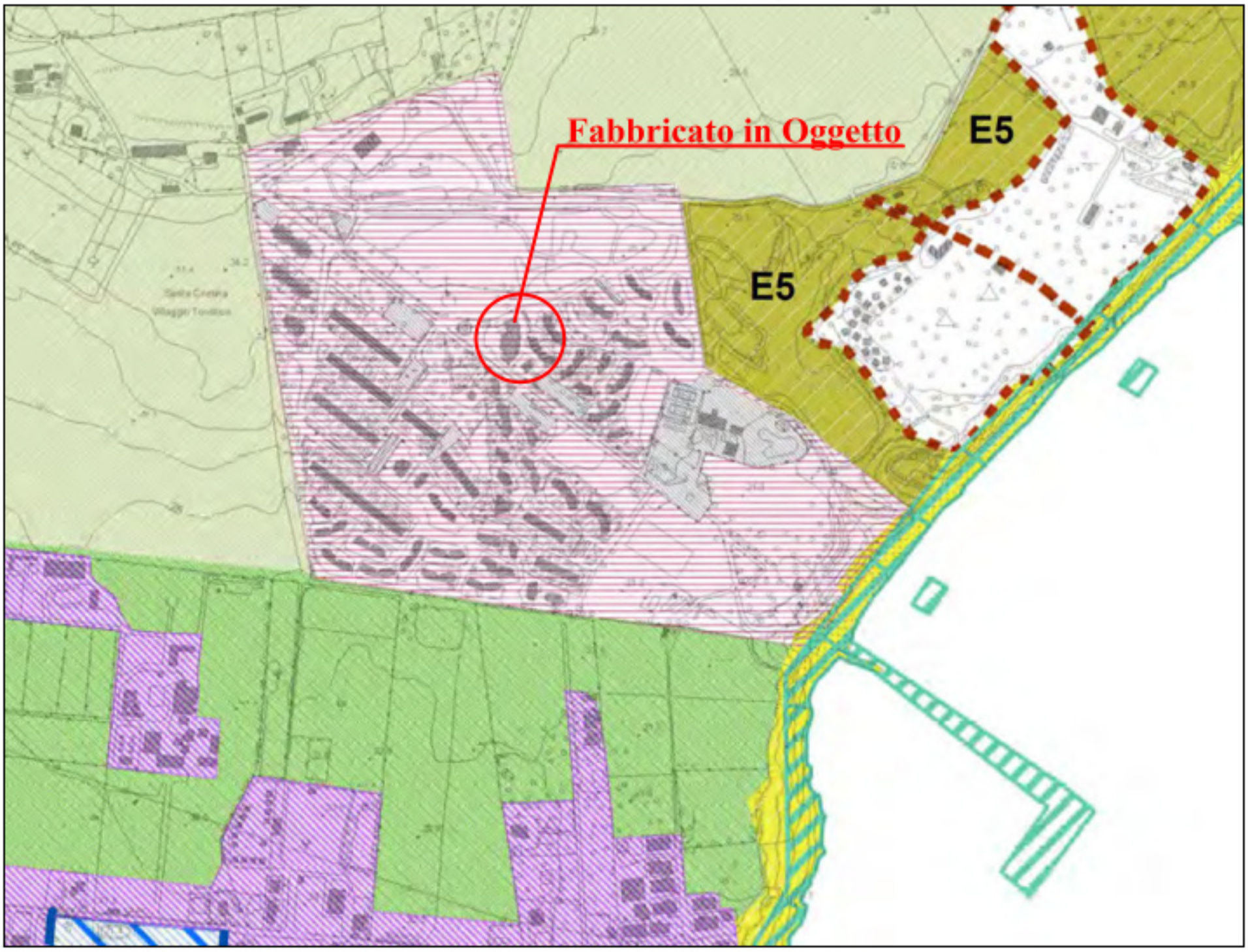
# ALLEGATO N. 5

Stralcio P.S.C.
scala 1:4000

Comune di Isola di capo Rizzuto (KR)
Loc. Anastasi, snc
Fg. 36 - Part.lla 1051

AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI
DAT 1b - Ambiti Territoriali Omogenei

Sub-Ambito a carattere turistico-residenziale - ARF-R (art.121.3.2)







Il Tecnico

Ing. Domenico Frontera


STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. DOMENICO FRONTERA
Largo Santa Maria n. 2
88842 - Cutro (KR)
Tel/Fax 0962/939680
e.mail.: ing.domenicofrontera@libero.it

# PIANO STRUTTURALE COMUNALE

# ISOLA DI CAPO RIZZUTO

## ALLEGATO N. 6

*PROGETTISTA*

**Arch. Paolo MALARA**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
PAOLO MALARA

*SINDACO* — *Avv. Maria Grazia VITTIMBERGA*

*ASSESSORE URBANISTICA* — *Arch. Giuseppe FERA*

*RESPONSABILE DI SETTORE* — *Ing. Maria Caterina AIELLO*

*RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO* — *Arch. Onofrio VENTURA*

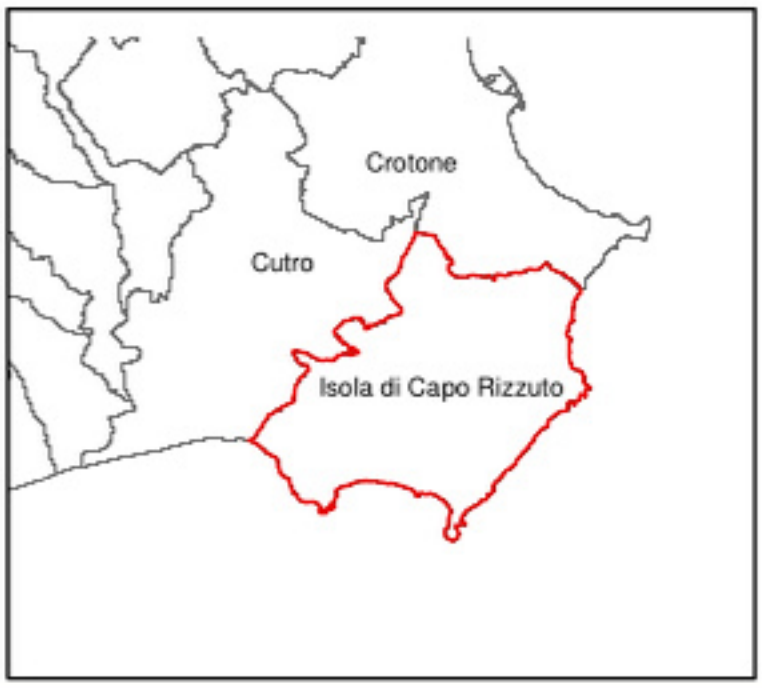
*aggiornamenti:*

PSC aggiornato con *Osservazioni* approvate con Delibera C.C. n. 54 del 29.08.2017

PSC aggiornato con prescrizioni Tavolo Tecnico - *Valutazioni definitive endoprocedimentali (art. 9 LR.19/2002 e s.m.i.)* del 15.05.2019

PSC aggiornato con *prescrizioni - raccomandazioni della STV* - D.D. n.12307 del 01.12.2021

PSC DEFINITIVO




**Dicembre 2021**

## REU REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO

Adeguato allo Schema di Regolamento Edilizio Tipo - RET approvato nella Conferenza unificata Stato - Regioni - Comuni del 20.10.2016 e recepito dalla Regione Calabria con DGR n. 642 del 21.12.2017

### 121.3 Ambito urbano di recente formazione - *ARF*

#### 121.3.1 Sub-ambito a carattere produttivo artigianale – *ARF-P*

1. Comprende una porzione di territorio precedentemente soggetta a Piano Attuativo unitario a carattere produttivo-artigianale (Piano Insediamenti Produttivi Ventarola) parzialmente edificata.
2. Fatta la salva la cessione delle aree a standard di cui all'*art. 114.b e 114.c*, nell'ambito si applicano i seguenti parametri edilizio-urbanistici:
   - *Edificabilità:* IF = 0,30 mq/mq - IF max 0,50 mq/mq.
   - *Modalità di attuazione:* intervento diretto. Permesso di Costruire Convenzionato per lotti maggiori di 2000 mq.
   - *Usi ammessi:* Mix funzionale 2° gruppo.
   - *H max:* m. 7,50 fatta eccezione per gli elementi strettamente funzionali allo svolgimento del processo produttivo (silos ecc.) o ad esigenze connesse ad attività speciali, e fatte salve ulteriori limitazioni derivanti dal vincolo aeroportuale.
   - *Distanze:* dai confini 7 m; dagli edifici 14 m o in aderenza; dalla Strada Statale 106 40 m.
   - *Ip*: 50% del lotto di cui 50% destinato a verde ornamentale.
   - *Interventi ammessi:* tutti i tipi di intervento. In caso di demolizione è ammessa o la ricostruzione con stessa sagoma e volume del preesistente o l'adeguamento agli indici prescritti dal presente articolo.

#### 121.3.2 Sub-ambito urbano a carattere turistico-residenziale – *ARF-R*

1. Comprende parti urbane realizzate con progetti attuativi unitari a prevalente destinazione turistico–residenziale, così denominati:
   - IGV Club;
   - Baia degli Dei;
   - Margheritissima;
   - Seleno;
   - San Francesco;
   - Santa Cristina;
   - Tucano;
   - Capo Piccolo;
   - Capo Piccolo mare;
   - Valtur.
2. In tali ambiti si applicano le seguenti disposizioni:
   - *Interventi ammessi:* manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei parametri urbanistici ed edilizi dei Piani Attuativi originari.
3. Nel caso di ristrutturazione edilizia si applicano le disposizioni di cui all'*art. 112.*

### 121.4 Ambito urbano in formazione – *AF*

#### 121.4.1 Ambito da sottoporre a riordino urbanistico, morfologico e funzionale – *AF - ARU*

1. Comprende parti urbane non contigue, di formazione recente costituite da aggregati edilizi e/o edilizia diffusa, a destinazione prevalentemente residenziale, edificate

# ALLEGATO N. 7













**Beni in Isola di Capo Rizzuto (Crotone) località Anastasi**
**Lotto 003 – Sub. 17**

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile posto al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra ad uso commerciale, sito nel Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) alla località Anastasi snc, all'interno del Villaggio Turistico denominato "Santa Cristina Village".

***Vedi visura catastale Allegato n. 1***
***Vedi planim. catast. Allegato n. 2***

L'immobile è un locale di forma rettangolare con una superficie commerciale di mq 51,75 ed un'altezza interna netta di m 3,00, facente parte di una struttura adibita ad uso commerciale posta nella zona centrale del villaggio turistico "Santa Cristina Village".

L'immobile è costituito da un vano principale e da un w.c. ed ha due facciate libere e due in adiacenza ad altra unità immobiliare. La facciata esposta a nord è in aderenza con un'altra unità immobiliare, la facciata esposta ad est comprende una finestra che dà su in vialetto, la facciata esposta a sud è in aderenza con un'altra unità immobiliare mentre la facciata esposta a ovest comprende la porta d'ingresso all'immobile che dà su un bene comune non censibile.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione generale con buone finiture esterne. Risulta privo di condizionatori per il raffrescamento e/o riscaldamento degli ambienti interni. L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico (privo di ACS) e fognario. Risulta regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria interna del villaggio turistico "Santa Cristina Village". Al momento del sopralluogo l'utenza idrica ed elettrica non era funzionante.

L'accesso all'immobile avviene, dal bene comune non censibile, direttamente da una serranda in ferro.

Gli infissi interni, così come l'unica finestra esterna, sono in legno, mentre quella esterna è in ferro.

***Vedi planimetria da sopralluogo Allegato n. 3***
***Vedi foto Allegato n. 8***

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto al foglio di mappa n. 36, particella n. 1051 sub. 17;** Categoria C/1; Classe 2; Consistenza 45,00 mq - Totale 49,00 mq; Rendita € 295,16; Indirizzo Località Anastasi n. snc; Piano Primo; Intestato a: [redacted] Amedeo (CF [redacted]) nato a Crotone (KR) il 17/03/1964, Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; [redacted] (CF [redacted]) sede in Crotone, Proprietà per 1/2.

Coerenze: l'immobile confina con vani identificati al sub 18, sub 19, sub. 16 e sub. 5.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Negozio e botteghe | Sup. virt. commerciale | 51,75 | 1,00 | 51,75 |
| | | | **TOT.** | **51,75 mq** |

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: Finestra anta singola in legno, condizioni: pessime.
Serranda in ferro, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: mediocri.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone.

*Rivestimento:* materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:* tipologia: Serranda avvolgibile materiale: ferro, condizioni: buone.

*Finiture esterne:* materiale: Intonaco e pittura idrorepellente, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti norme ma senza certificato di conformità.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete interna del villaggio turistico, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: discrete, conformità: rispettoso delle vigenti normative ma senza certificato di conformità.

*Sanitario:* tipologia: sottotraccia, senza acqua calda sanitaria, condizioni: scarse, conformità: non conforme alle vigenti normative.

*Fognatura:* tipologia: separata, recapito: collettore o rete interna, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative ma senza certificato di conformità.

*Condizionamento:* Non presente.

L’immobile presenta uno stato conservativo normale rispetto allo standard medio della zona. Risultano necessari i seguenti interventi:

- sostituzione del vaso sanitario (WC);
- realizzazione/ripristino dell'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria;
- riparazione della finestra in legno.

L'**unità immobiliari in oggetto** è stata edificata su terreno censito in catasto al foglio 36, particella 1049 (ente urbano), di complessivi mq 16.260,00.

L'immobile è stato costruito da [redacted] Costruzioni srl (oggi FF-BM srl) su terreno pervenutole in virtù di atto del 17 maggio 1996, a rogito Notaio Riccardo Proto, rep. N. 89045, registrato a Crotone il 5 giugno 1996 al n. 1148, trascritto a Catanzaro in data 14.06.1996 n. 8756 r.p.

## 3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** Zona turistica del comune di Isola di Capo Rizzuto.
Si tratta di una zona turistica posta sul litorale sud del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) all'interno della quale vi è il villaggio turistico denominato "Santa Cristina Village", con traffico privato locale e con parcheggi sufficienti alle esigenze dei residenti.

**Servizi della zona:** Chiesa, bar, ristorante, supermercato.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricole.

**Collegamenti pubblici (km):** Fermata autobus (3,50), Stazione Ferroviaria (25,00), Strada Statale106 Ionica (6,00), Aeroporto (10,00)

## 4. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 10.05.2026, l'immobile risulta libero e non occupato.

## 5. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

*5.1. Conformità urbanistico edilizia:* Nessuna difformità riscontrata.

*5.2. Conformità catastale:* Nessuna difformità riscontrata

***Vedi planimetria catastale Allegato n. 2***

***Vedi planimetria da sopralluogo Allegato n. 3***

## 6. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 39 del 25/07/1996 rilasciata dal Comune di Isola di Capo Rizzuto per la costruzione di Centro Commerciale e n. 33 Appartamenti entrambi a due piani fuori terra in cemento armato

***Vedi copia concessione edilizia Allegato n. 4***

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano strutturale comunale vigente l'immobile è collocato all'interno del Sub-Ambito a carattere turistico-residenziale - ARF-R (a rt.121.3.2). Comprende parti urbane realizzate con progetti attuativi unitari a prevalente destinazione turistico–residenziale, così denominati:

- IGV Club;
- Baia degli Dei;
- Margheritissima;
- Seleno;
- San Francesco;
- Santa Cristina;
- Tucano;
- Capo Piccolo;
- Capo Piccolo mare;
- Valtur.

In tali ambiti si applicano le seguenti disposizioni:

- Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei parametri urbanistici ed edilizi dei Piani Attuativi originari.

Nel caso di ristrutturazione edilizia si applicano le disposizioni di cui all'art. 112 del REU.

***Vedi stralcio P.S.C. Allegato n. 5***

***Vedi stralcio norme di attuazione al P.S.C. Allegato n. 6***

## 7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 7.1. Criterio di Stima

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono, la motivata oggettività e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico – comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato, che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

Il parametro usato è il metro quadrato di superficie vendibile, cioè la superficie al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature.

La stima è stata completata da un confronto diretto con i dati reali di compravendita forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare della Provincia di Crotone, Comune di Isola di Capo Rizzuto riferiti al secondo semestre dell'anno 2025.

***Vedi Allegato n. 7***

Scegliendo come termine di confronto i prezzi medi realizzati dalla vendita di un certo numero di attività commerciali, nella zona periferica ed in possesso delle caratteristiche

intrinseche ed estrinseche, su esposte, il sottoscritto tecnico ritiene equo applicare all'unità immobiliare un **valore commerciale di €/mq 500,00**, prendendo come riferimento anche i valori riportati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare della Provincia di Crotone, Comune di Isola di Capo Rizzuto, riferito al secondo semestre dell'anno 2025.

Il valore commerciale considerato tiene conto dello stato conservativo dell'immobile, del fatto che l'attività commerciale può essere esercitata solo a carattere stagionale estivo e dal fatto che si trova all'interno di un villaggio turistico frequentato da un notevole numero di occupanti.

## 7.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della Provincia di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Crotone, Ufficio Tecnico del Comune di Isola di Capo Rizzuto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Isola di Capo Rizzuto, in loco con altri immobili simili ubicati nella stessa zona.

## 7.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|---|---|---|
| **Unità immobiliare adibita ad attività commerciale** | mq 51,75 | €/mq 500,00 | € 25.875,00 |

| | | |
|---|---|---|
| - Valore corpo: | € | 25.875,00 |
| - Valore accessori: | € | 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € | 25.875,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € | 25.875,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| **SUB. 17** | **Unità immobiliare adibita ad attività commerciale** | **mq 51,75** | **€ 25.875,00** | **€ 25.875,00** |

### 7.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 25.875,00**

*Tecnico incaricato: Ing. Domenico Frontera*
*iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 585*
*iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone*
*C.F. FRNDNC79C23C352E*

*con studio in Cutro (Crotone) Largo Santa Maria n. 2*
*telefono: 0962/669237*
*cellulare: 339 4497089*

*email: ing.domenicofrontera@libero.it*
*per: domenico.frontera@ingpec.eu*

**Allegati:**

- Visura catastale (all. 1)
- Planimetria catastale (all. 2)
- Planimetria da sopralluogo (all. 3)
- Copia concessione edilizia dell'immobile rilasciata dal Comune di Isola di Capo Rizzuto (all. 4)
- Stralcio P.S.C. del Comune di Isola di Capo Rizzuto (all. 5)
- Stralcio norme tecniche di attuazione al P.S.C. del di Isola di Capo Rizzuto. (all. 6)
- Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (all. 7)
- Documentazione fotografica (all. 8)

**C.T.U.**

Ing. Domenico Frontera

# ALLEGATO N. 1

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **06/07/2026**
Ora: **10:26:18**
Numero Pratica: **T80854/2026**


Catasto fabbricati

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **06/07/2026**

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/07/2026**

**Dati identificativi:** Comune di **ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339) (KR)**
Foglio **36** Particella **1051** Subalterno **17**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 295,16**
Categoria **C/1[a)]**, Classe **1**, Consistenza **45 m²**

**Indirizzo:** LOCALITA' ANASTASI n. SNC Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **49 m²**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/09/2011 Pratica n. KR0132016 in atti dal 28/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30140.1/2011)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

### › Dati identificativi

| | |
|---|---|
| Comune di **ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339) (KR)**<br>Foglio **36** Particella **1051** Subalterno **17** | COSTITUZIONE del 25/07/1997 in atti dal 25/07/1997 (n. A00070.1/1997) |

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339 ) (KR)**
Foglio **36** Particella **1051**

### › Indirizzo

| | |
|---|---|
| LOCALITA' ANASTASI n. SNC Piano 1 | COSTITUZIONE del 25/07/1997 in atti dal 25/07/1997 (n. A00070.1/1997) |

## Dati di classamento

Rendita: **Euro 295,16**
Categoria **C/1**[a)], Classe **1**, Consistenza **45 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/10/2001 Pratica n. 342923 in atti dal 15/10/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6922.1/2001)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

## Dati di superficie

Totale: **49 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/07/1997, prot. n. A00070

## Altre variazioni

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/09/2011 Pratica n. KR0132016 in atti dal 28/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30140.1/2011)

## Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

**1. [redacted] Amedeo**
**(CF [redacted])**
nato a CROTONE (KR) il 17/03/1964
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 19/12/2018 Pubblico ufficiale PROTO ANDREA Sede CROTONE (KR) Repertorio n. 13862 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 42.1/2019 Reparto PI di CROTONE in atti dal 04/01/2019

**2. [redacted]**
**(CF [redacted])**
sede in CROTONE (KR)
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

*Visura telematica*

*Legenda*

*a) C/1: Negozi e botteghe*

Data presentazione: 25/07/1997 - Data: 08/07/2026 - n. T106705 - Richiedente: FRNDNC79C23C352E

MODULARIO F - rig - rend 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO via LOCALITA' ANASTASI CIV

# ALLEGATO N. 2

NEGOZIO

PIANO PRIMO




ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 50

Dichiarazione di N.C. ☒

Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali: F. 36 n. 1051 sub. 17

Compilata dal Geom. Amedo PIZZUTI

(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de GEOMETRI

della provincia di CROTONE n. 127

data ... Firma ...

RISERVATO ALL'UFFICIO

A/10/2

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2026 - Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO(E339) - < Foglio 36 - Particella 1051 - Subalterno 17 >
LOCALITA' ANASTASI n. SNC Piano 1

10 metri

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V. - Roma

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 25/07/1997 - Data: 08/07/2026 - n. T106705 - Richiedente: FRNDNC79C23C352E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

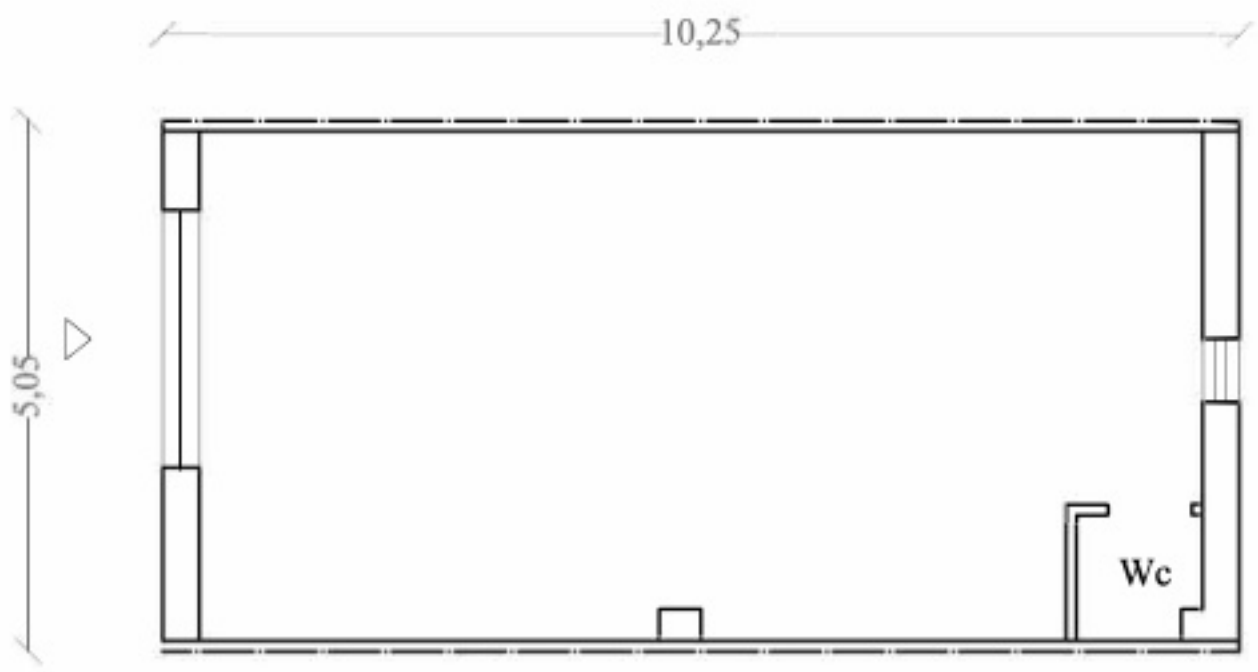
Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR)
Loc. Anastasi, snc
Fg. 36 - Part.lla 1051 - Sub. 17

# ALLEGATO N. 3

## Pianta Piano Primo

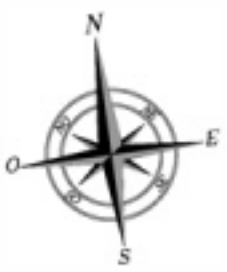
h: 3,00 m

- stato di fatto -




Il Tecnico

Ing. Domenico Frontera




Scala 1:100
Cutro (KR), 06.07.2026

STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. DOMENICO FRONTERA
Largo Santa Maria n. 2
88842 - Cutro (KR)
Tel/Fax 0962/939680
e.mail.: ing.domenicofrontera@libero.it

# ALLEGATO N. 4

COMUNE DI ISOLA di CAPO RIZZUTO
PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE IN ATTI
ISOLA C.R. 30/6/2026
IL TECNICO

COMUNE DI ISOLA CAPO RIZZUTO
PROV. DI CROTONE

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

PRATICA EDILIZIA N. 47/96 DEL 14/06/96

CONCESSIONE N. 39 DEL 25 LUG. 1996

PIZZUTI

MARCA DA BOLLO 5000 LIRE 15000

COMUNE DI ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR)

I L S I N D A C O

VISTA l'istanza presentata dal Signor PIZZUTI AMBROGIO Amministratore Unico della Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l. con sede in Crotone via Firenze n° 52 nato il 17/03/1964 a Crotone ed ivi residente alla Via Tufolo Palazzo Pizzuti Corpo B, tendente ad ottenere in questo Comune, sull'area distinta al Catasto Terreni al foglio 36, particelle 216-269-270-271-272-273,in corso di frazionamento, la concessione PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE E N° 33 APPARTAMENTI entrambi a due piani fuori terra in cemento armato;

VISTO il progetto esecutivo inerente i lavori di cui sopra;

VISTO il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 23.01.1996;

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario relativo all'intero intervento in data 04.01.1996;

VISTO il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 23.01.1996 n. 5;

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

VISTO il nulla-osta del Genio Civile di Catanzaro rilasciato in data «====== Prot.n.==========;

VISTO il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942,n.1150 e la legge 6 agosto 1967,n.765;

VISTA la legge 28 Gennaio 1977,n.10 ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica;

ACCERTATO che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt.3 e 11 della legge 28 Gennaio 1977, N.10, nel modo seguente:

a)- contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:
- mediante esecuzione diretta,convenzione stipulata in data 05.08.1982;

b)- contributo sul costo di costruzione:
- versamento su c/c n. 201 del 9.7.1993 di L. 20.543.933 quale 1° rata come contributo sul costo di costruzione e polizza

dejussoria di L. 57.087.876 n. 8547484/10 del 9.7.1996 rilasciata dalla Levante Assicurazioni con scadenza l'8.7.1999;

PRESO atto che il richiedente ha DIMOSTRATO di avere titolo alla Concessione;

RILASCIA

Al Signor PIZZUTI AMEDEO Amministratore Unico della Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l. con sede in Crotone via Firenze n° 52 ,sopraggeneralizzato,

CONCESSIONE

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi,sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e polizia locale, in conformità al progetto presentato e che in n.2 Tavole viene allegato alla presente concessione.

I lavori dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole dell'arte muraria, perchè la costruzione riesca solida, igienica,decorosa ed atta alla sua destinazione,tanto per i materiali usati, quanto per il sistema costruttivo adottato,nonchè sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali e speciali.

CONDIZIONI GENERALI

1 - I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
2 - Devesi evitare in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.
3 - il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.
4 - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dall'ufficio comunale. Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
6 - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.
7 - L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
8 - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verrano dati da un funzionario dell'Ufficio tecnico comunale previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei lavori.

- E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi
ere al progetto approvato,pena l'applicazione delle sanzioni
minate dalla legge.
il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine
lavori, che il Comune stesso intendesse eseguire per
liorare i propri servizi (viabilità,illuminazione, fognatura,
ianto idrico,ecc,),in conseguenza dei quali non potranno
ere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da
gi e regolamento.
Il Direttore dei lavori è tenuto a comunicare,per
ritto,entro cinque giorni,l'avvenuto inizio dei lavori.
Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata,
'esterno del cantiere,ben visibile al pubblico,una tabella
le seguenti indicazioni:Concessionario-impresa-progettista-
ettore dei lavori-estremi della presente concessione-
inazione d'uso e unità immobiliari consentite.
l concessionario,il direttore dei lavori e l'assuntore dei
ori sono responsabile di ogni inosservanza così delle norme
rale di legge e di regolamento,come delle modalità esecutive
ate nella presente concessione.
l concessionario dovrà notificare gli estremi della
essione alle aziende erogatrici di pubblici servizi,ai fini
i allacciamenti,anche provvisori,riferiti all'attività di
iere o di impianti particolari ( acqua,telefono,energia
trica ecc)
rascorso il termine assegnato per l'inizio dei lavori senza
questi siano iniziati,la concessione si intenderà decaduta e
potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad
a domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma
iennale di attuazione o comunque,ove ricorrono le condizione
rilascio stesso a norma di quanto previsto dall'art.13
egge 28.1.1977 n.10.Qualora i lavori non siano ultimati
termine stabilito,il concessionario deve presentare istanza
ad ottenere una nuova concessione,in tal caso la nuova
essione riflette la parte non ultimata.

CONDIZIONI SPECIALI

atto obbligo al concessionario del presente provvedimento di
are l'eventuale conguaglio a seguito di aggiornamento del
o di costruzione e delle opere di urbanizzazione.L'inizio
lavori resta subordinato allattestazione dell'avvenuto
sito ai sensi della legge 5.11.1994 n. 17 art 2 comma 5.
arro obbligo al concessionario del presente provvedimento di
are eventuale conguaglio a seguito di aggiornamento del
o di costruzione e delle opere di urbanizzazione.

IL CONCESSIONARIO

---

lavori dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla data della
nte concessione,ed essere portati a termine,in modo che
ra sia abitabile od agibile entro 36 mesi dalla stessa

Isola Capo Rizzuto li, 25 LUG. 1996

IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

li, 25 LUG. 1996

Il Concessionario

# COMUNE DI ISOLA CAPO RIZZUTO

COMUNE DI ISOLA DI CAPO RIZZUTO
PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE IN ATTI
LI. ISOLA C.R. 30/6/2026
IL TECNICO

# PROGETTO VILLAGGIO TURISTICO S.CRISTINA IN LOCALITA' ANASTASI

## VERIFICA DELLE SUPERFICI EDIFICATE

| PLANIMETRIE LOCALI AD USO COMMERCIALE | SCALA 1:200 |
|---|---|

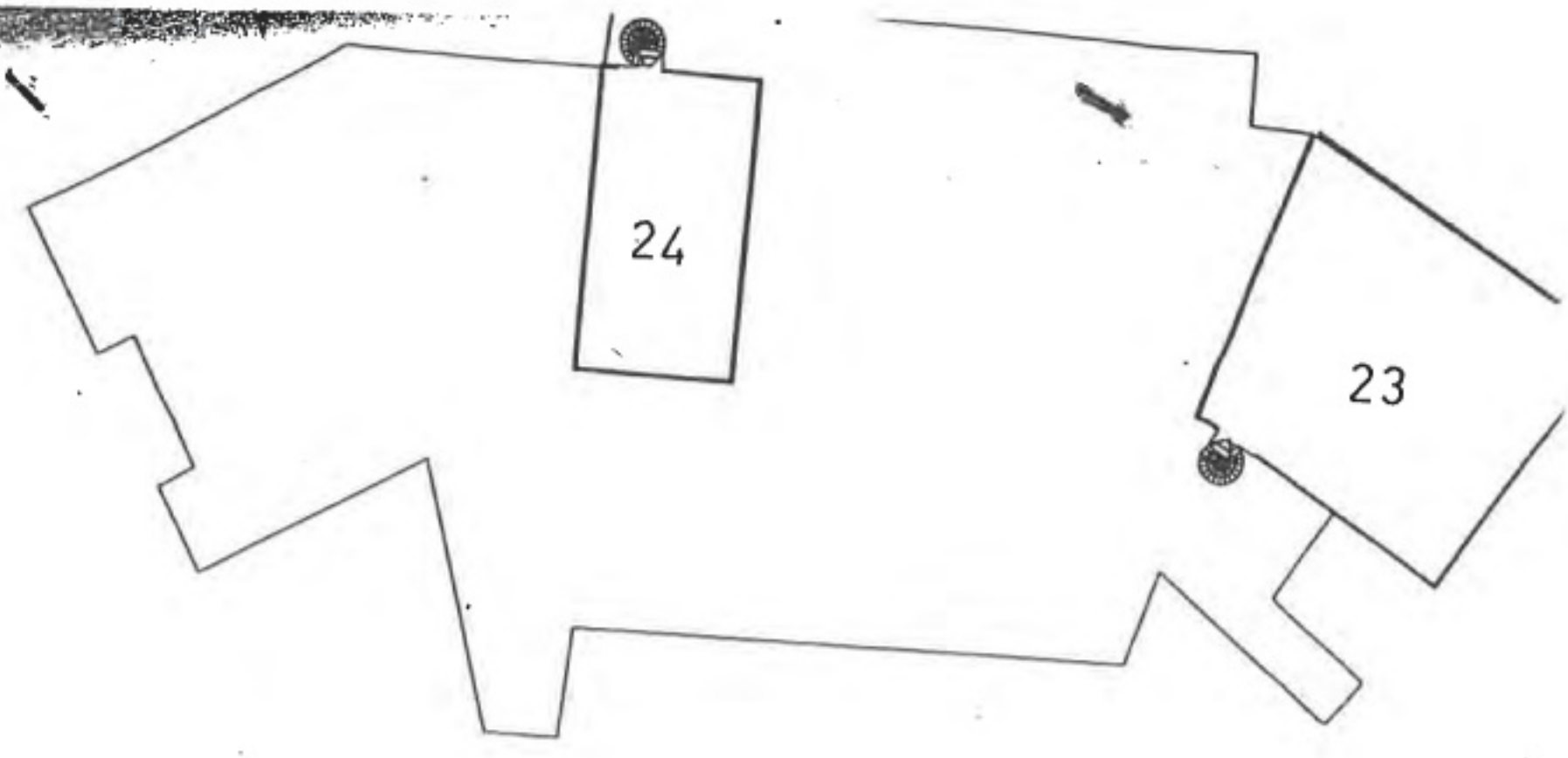
committente: TEMALA

TEMALA s.a.s.
P.zza Umberto - Tel. 0962/21481
88900 CROTONE
Partita IVA 01689660791

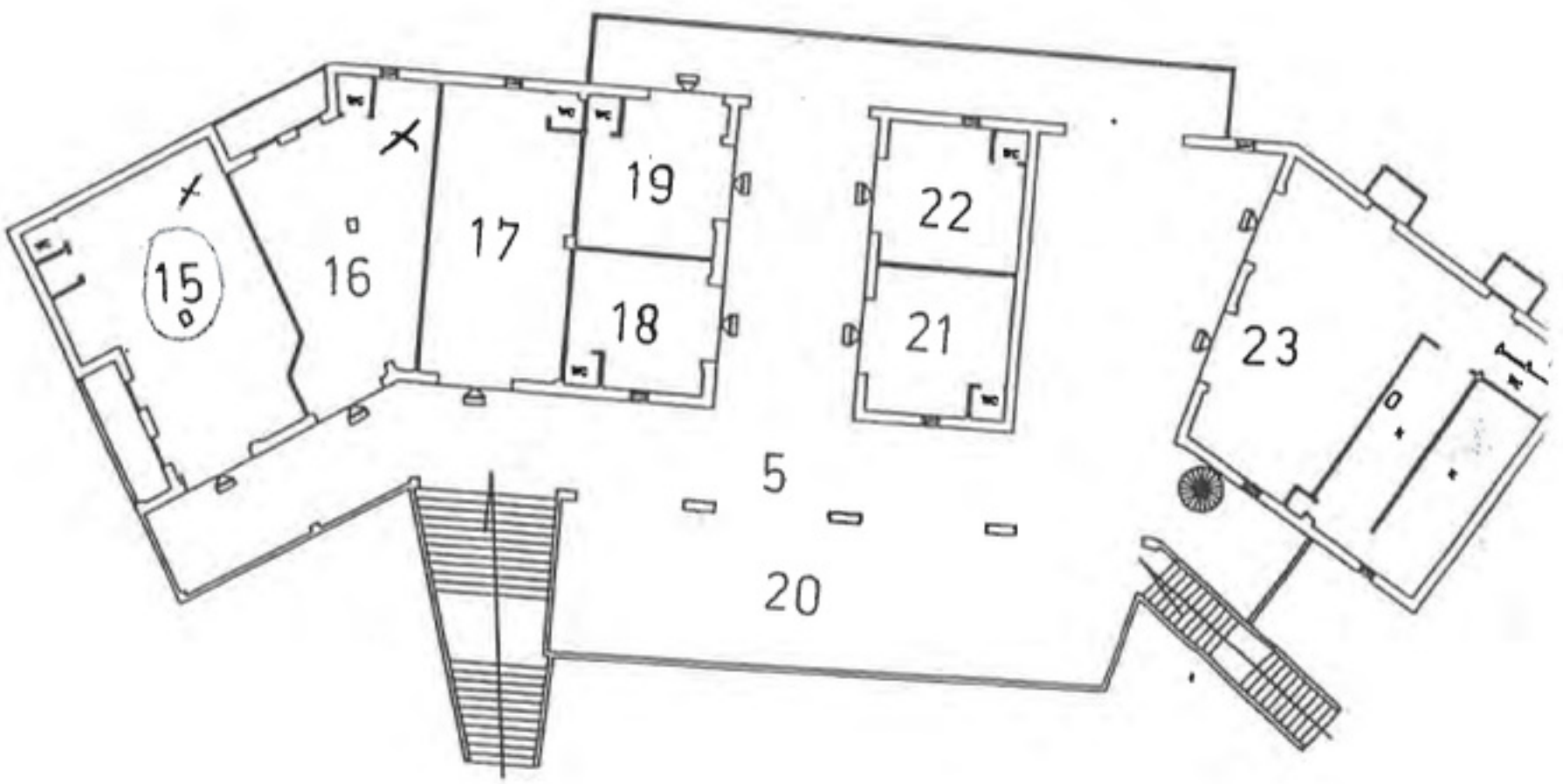
progettista: ING. ANTONIO DE VENNERA

ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI DE VENNERA ANTONIO
N° 374
13/03/02
CROTONE

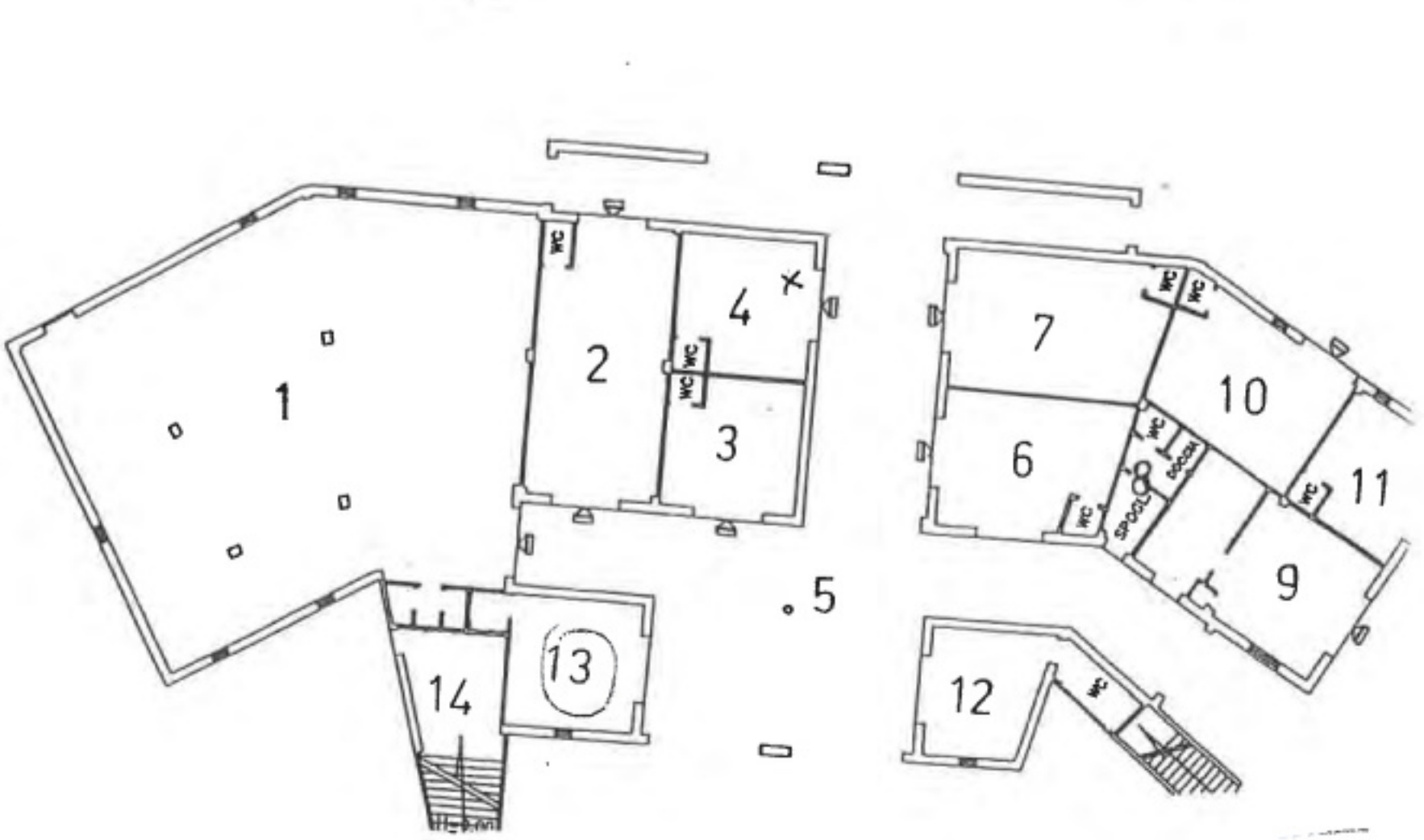
PIANO SECONDO




PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE
PIANO PRIMO



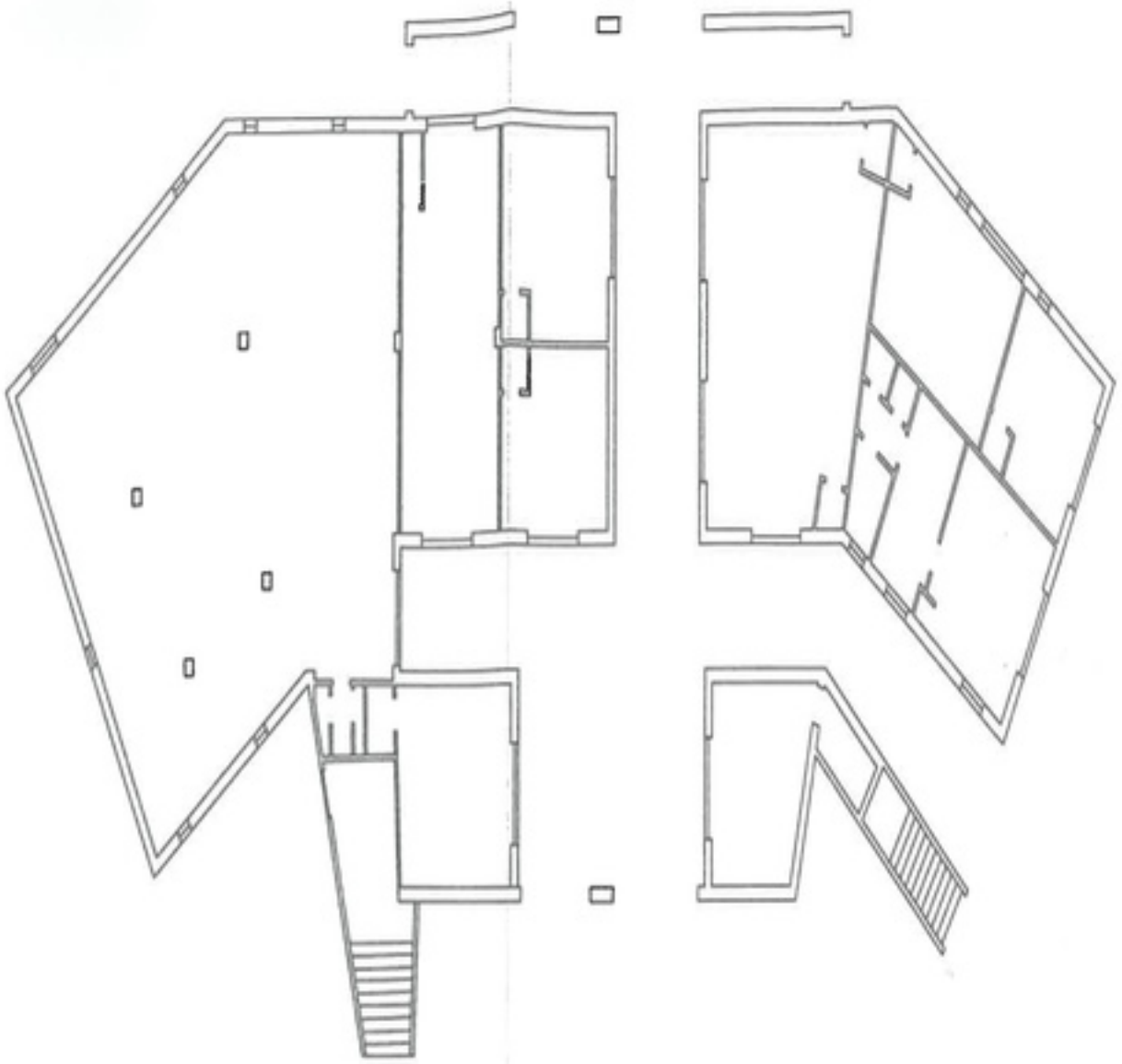

PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE
PIANO TERRA



erpico

C.M. Pizzuti

## Planimetria Piano Terra



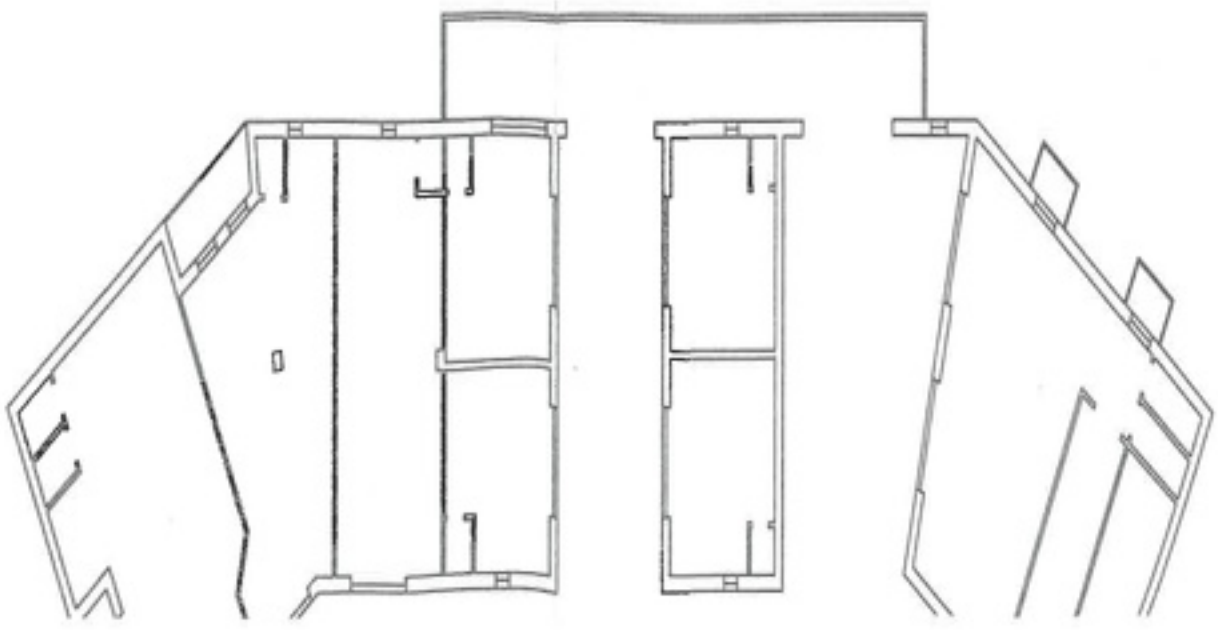
Legenda:

Superficie coperta piano Terra : 653,00

Superficie coperta piano Primo: 653,00

Tot. :1306,00

## Planimetria Piano Primo



iano Terra : 433,00

Tot. : 433,00

Temala

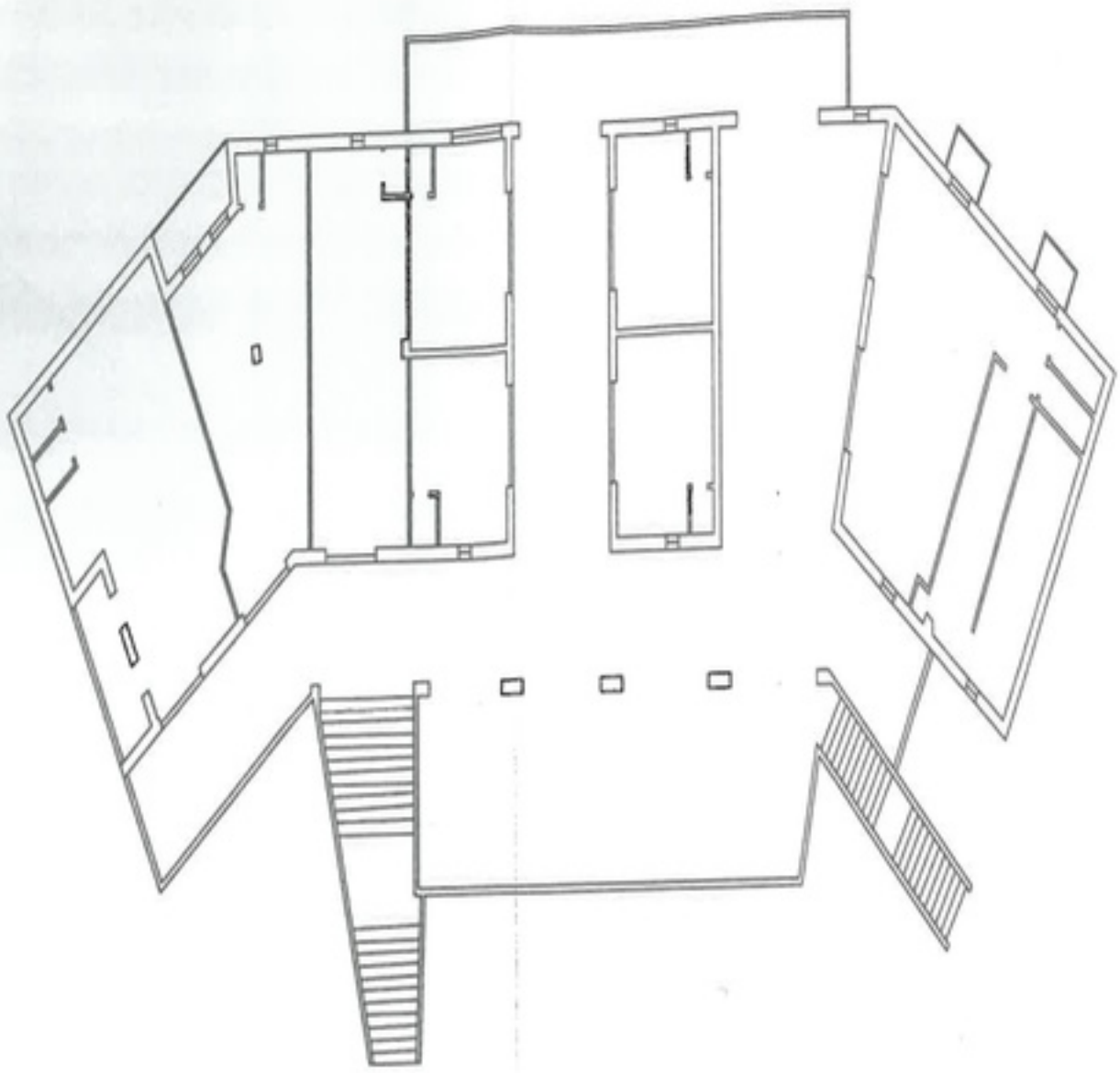
Legenda:
Superficie coperta piano Terra : 433,00
Tot. : 433,00

C.M. Temala

ano Terra (C.M.4)

Legenda:
Superficie coperta piano Terra : 653,00
Superficie coperta piano Primo: 653,00
Tot. :1306,00

## Planimetria Piano Primo



## Inquadramento Territoriale



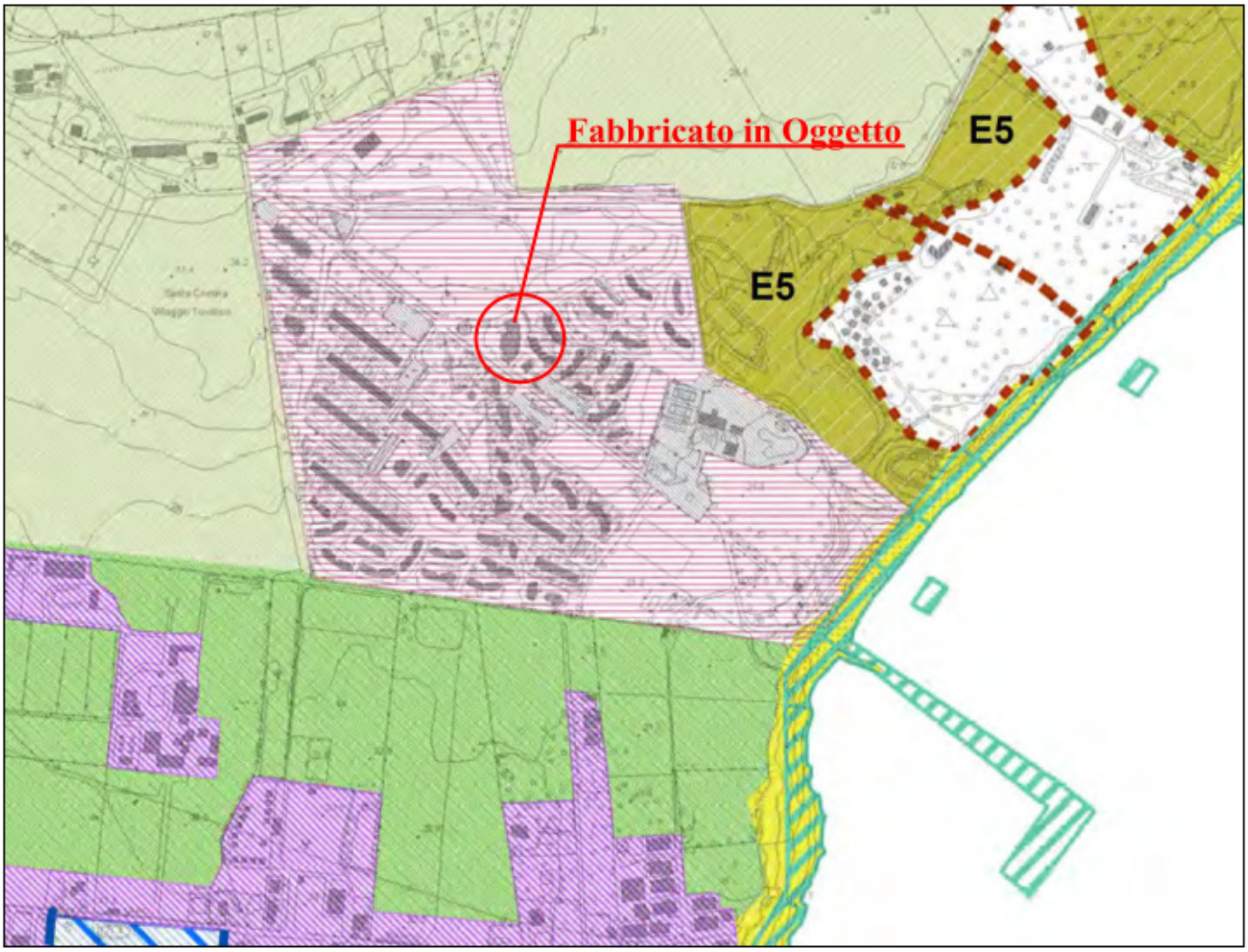
# ALLEGATO N. 5

Stralcio P.S.C.
scala 1:4000

Comune di Isola di capo Rizzuto (KR)
Loc. Anastasi, snc
Fg. 36 - Part.lla 1051

AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI
DAT 1b - Ambiti Territoriali Omogenei

Sub-Ambito a carattere turistico-residenziale - ARF-R (art.121.3.2)







Il Tecnico

Ing. Domenico Frontera


STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. DOMENICO FRONTERA
Largo Santa Maria n. 2
88842 - Cutro (KR)
Tel/Fax 0962/939680
e.mail.: ing.domenicofrontera@libero.it

# PIANO STRUTTURALE COMUNALE

# ISOLA DI CAPO RIZZUTO

## ALLEGATO N. 6

*PROGETTISTA*

**Arch. Paolo MALARA**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
PAOLO MALARA

*SINDACO* — *Avv. Maria Grazia VITTIMBERGA*

*ASSESSORE URBANISTICA* — *Arch. Giuseppe FERA*

*RESPONSABILE DI SETTORE* — *Ing. Maria Caterina AIELLO*

*RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO* — *Arch. Onofrio VENTURA*

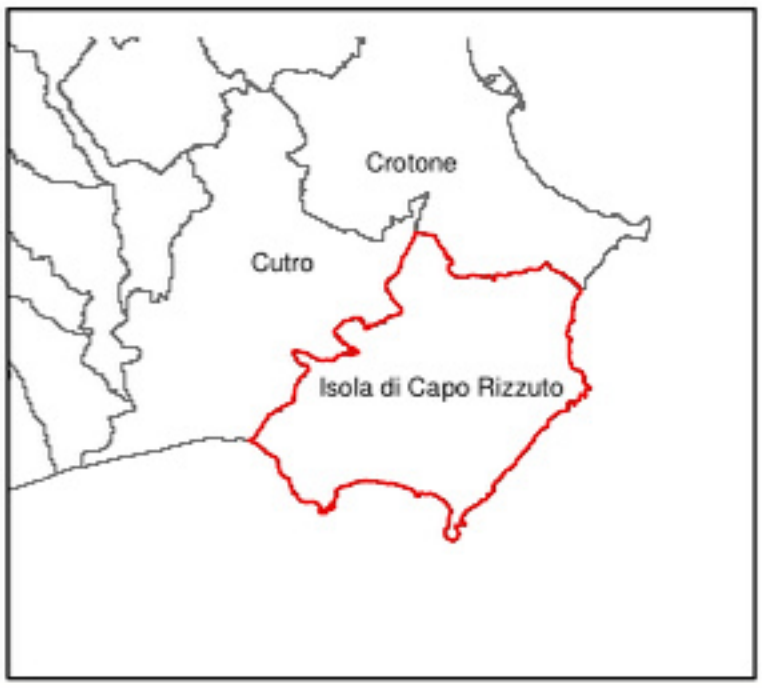
*aggiornamenti:*

PSC aggiornato con *Osservazioni* approvate con Delibera C.C. n. 54 del 29.08.2017

PSC aggiornato con prescrizioni Tavolo Tecnico - *Valutazioni definitive endoprocedimentali (art. 9 LR.19/2002 e s.m.i.)* del 15.05.2019

PSC aggiornato con *prescrizioni - raccomandazioni della STV* - D.D. n.12307 del 01.12.2021

PSC DEFINITIVO




**Dicembre 2021**

## REU REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO

Adeguato allo Schema di Regolamento Edilizio Tipo - RET approvato nella Conferenza unificata Stato - Regioni - Comuni del 20.10.2016 e recepito dalla Regione Calabria con DGR n. 642 del 21.12.2017

### 121.3 Ambito urbano di recente formazione - *ARF*

#### 121.3.1 Sub-ambito a carattere produttivo artigianale – *ARF-P*

1. Comprende una porzione di territorio precedentemente soggetta a Piano Attuativo unitario a carattere produttivo-artigianale (Piano Insediamenti Produttivi Ventarola) parzialmente edificata.
2. Fatta la salva la cessione delle aree a standard di cui all'*art. 114.b e 114.c*, nell'ambito si applicano i seguenti parametri edilizio-urbanistici:
   - *Edificabilità:* IF = 0,30 mq/mq - IF max 0,50 mq/mq.
   - *Modalità di attuazione:* intervento diretto. Permesso di Costruire Convenzionato per lotti maggiori di 2000 mq.
   - *Usi ammessi:* Mix funzionale 2° gruppo.
   - *H max:* m. 7,50 fatta eccezione per gli elementi strettamente funzionali allo svolgimento del processo produttivo (silos ecc.) o ad esigenze connesse ad attività speciali, e fatte salve ulteriori limitazioni derivanti dal vincolo aeroportuale.
   - *Distanze:* dai confini 7 m; dagli edifici 14 m o in aderenza; dalla Strada Statale 106 40 m.
   - *Ip*: 50% del lotto di cui 50% destinato a verde ornamentale.
   - *Interventi ammessi:* tutti i tipi di intervento. In caso di demolizione è ammessa o la ricostruzione con stessa sagoma e volume del preesistente o l'adeguamento agli indici prescritti dal presente articolo.

#### 121.3.2 Sub-ambito urbano a carattere turistico-residenziale – *ARF-R*

1. Comprende parti urbane realizzate con progetti attuativi unitari a prevalente destinazione turistico–residenziale, così denominati:
   - IGV Club;
   - Baia degli Dei;
   - Margheritissima;
   - Seleno;
   - San Francesco;
   - Santa Cristina;
   - Tucano;
   - Capo Piccolo;
   - Capo Piccolo mare;
   - Valtur.
2. In tali ambiti si applicano le seguenti disposizioni:
   - *Interventi ammessi:* manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei parametri urbanistici ed edilizi dei Piani Attuativi originari.
3. Nel caso di ristrutturazione edilizia si applicano le disposizioni di cui all'*art. 112.*

### 121.4 Ambito urbano in formazione – *AF*

#### 121.4.1 Ambito da sottoporre a riordino urbanistico, morfologico e funzionale – *AF - ARU*

1. Comprende parti urbane non contigue, di formazione recente costituite da aggregati edilizi e/o edilizia diffusa, a destinazione prevalentemente residenziale, edificate

# ALLEGATO N. 7

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2025 - Semestre 2

**Provincia:** CROTONE

**Comune:** ISOLA DI CAPO RIZZUTO

**Fascia/zona:** Centrale/CAPOLUOGO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valori Compravendita (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Negozi | NORMALE | 640 | 880 | L | 3,7 | 5,2 | L |

# ALLEGATO N. 8






RIBATT
Girasole
Sita
OLIO DI SEMI
di Girasole
RIBATT
Alto Oleico
Girasole













**Beni in Isola di Capo Rizzuto (Crotone) località Anastasi**
**Lotto 004 – Sub. 18**

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile posto al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra ad uso commerciale, sito nel Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) alla località Anastasi snc, all'interno del Villaggio Turistico denominato "Santa Cristina Village".

***Vedi visura catastale Allegato n. 1***
***Vedi planim. catast. Allegato n. 2***

L'immobile è un locale di forma quadrata con una superficie commerciale di mq 24,00 ed un'altezza interna netta di m 3,00, facente parte di una struttura adibita ad uso commerciale posta nella zona centrale del villaggio turistico "Santa Cristina Village".

L'immobile è costituito da un vano principale e da un w.c. ed ha due facciate libere e due in adiacenza ad altra unità immobiliare. La facciata esposta a nord è in aderenza con un'altra unità immobiliare, la facciata esposta ad est è in aderenza con un'altra unità immobiliare, la facciata esposta a sud comprende la porta d'ingresso all'immobile che dà su un bene comune non censibile mentre la facciata esposta a ovest comprende una finestra che dà su un bene comune non censibile.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione generale con buone finiture esterne. Risulta privo di condizionatori per il raffrescamento e/o riscaldamento degli ambienti interni. L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico (privo di ACS) e fognario. Risulta regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria interna del villaggio turistico "Santa Cristina Village". Al momento del sopralluogo l'utenza idrica ed elettrica non era funzionante.

L'accesso all'immobile avviene, dal bene comune non censibile, direttamente da una serranda in ferro.

Gli infissi interni, così come l'unica finestra esterna, sono in legno, mentre quella esterna è in ferro.

***Vedi planimetria da sopralluogo Allegato n. 3***
***Vedi foto Allegato n. 8***

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto al foglio di mappa n. 36, particella n. 1051 sub. 18;** Categoria C/1; Classe 2; Consistenza 20,00 mq - Totale 23,00 mq; Rendita € 152,87; Indirizzo Località Anastasi n. snc; Piano Primo; Intestato a: [redacted] Amedeo (CF [redacted]) nato a Crotone (KR) il 17/03/1964, Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; [redacted] (CF [redacted]) sede in Crotone, Proprietà per 1/2.

Coerenze: l'immobile confina con vani identificati al sub 17, sub 19, sub. 16 e sub. 5.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Negozio e botteghe | Sup. virt. commerciale | 24,00 | 1,00 | 24,00 |
| | | | **TOT.** | **24,00 mq** |

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: Finestra anta singola in legno, condizioni: pessime. Serranda in ferro, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: mediocri.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone.

*Rivestimento:* materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:* tipologia: Serranda avvolgibile materiale: ferro, condizioni: buone.

*Finiture esterne:* materiale: Intonaco e pittura idrorepellente, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti norme ma senza certificato di conformità.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete interna del villaggio turistico, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: discrete, conformità: rispettoso delle vigenti normative ma senza certificato di conformità.

*Sanitario:* tipologia: sottotraccia, senza acqua calda sanitaria, condizioni: scarse, conformità: non conforme alle vigenti normative.

*Fognatura:* tipologia: separata, recapito: collettore o rete interna, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative ma senza certificato di conformità.

*Condizionamento:* Non presente.

L’immobile presenta uno stato conservativo normale rispetto allo standard medio della zona. Risultano necessari i seguenti interventi:

- sostituzione del vaso sanitario (WC);
- realizzazione/ripristino dell'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria;
- riparazione della finestra in legno.

L'**unità immobiliari in oggetto** è stata edificata su terreno censito in catasto al foglio 36, particella 1049 (ente urbano), di complessivi mq 16.260,00.

L'immobile è stato costruito da [redacted] Costruzioni srl (oggi FF-BM srl) su terreno pervenutole in virtù di atto del 17 maggio 1996, a rogito Notaio Riccardo Proto, rep. N. 89045, registrato a Crotone il 5 giugno 1996 al n. 1148, trascritto a Catanzaro in data 14.06.1996 n. 8756 r.p.

## 3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** Zona turistica del comune di Isola di Capo Rizzuto.
Si tratta di una zona turistica posta sul litorale sud del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) all'interno della quale vi è il villaggio turistico denominato "Santa Cristina Village", con traffico privato locale e con parcheggi sufficienti alle esigenze dei residenti.

**Servizi della zona:** Chiesa, bar, ristorante, supermercato.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricole.

**Collegamenti pubblici (km):** Fermata autobus (3,50), Stazione Ferroviaria (25,00), Strada Statale106 Ionica (6,00), Aeroporto (10,00)

## 4. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 09.05.2026, l'immobile risulta libero e non occupato.

## 5. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

*5.1. Conformità urbanistico edilizia:* Nessuna difformità riscontrata.

*5.2. Conformità catastale:* Nessuna difformità riscontrata

***Vedi planimetria catastale Allegato n. 2***

***Vedi planimetria da sopralluogo Allegato n. 3***

## 6. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 39 del 25/07/1996 rilasciata dal Comune di Isola di Capo Rizzuto per la costruzione di Centro Commerciale e n. 33 Appartamenti entrambi a due piani fuori terra in cemento armato

***Vedi copia concessione edilizia Allegato n. 4***

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano strutturale comunale vigente l'immobile è collocato all'interno del Sub-Ambito a carattere turistico-residenziale - ARF-R (a rt.121.3.2). Comprende parti urbane realizzate con progetti attuativi unitari a prevalente destinazione turistico–residenziale, così denominati:

- IGV Club;
- Baia degli Dei;
- Margheritissima;
- Seleno;
- San Francesco;
- Santa Cristina;
- Tucano;
- Capo Piccolo;
- Capo Piccolo mare;
- Valtur.

In tali ambiti si applicano le seguenti disposizioni:

- Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei parametri urbanistici ed edilizi dei Piani Attuativi originari.

Nel caso di ristrutturazione edilizia si applicano le disposizioni di cui all'art. 112 del REU.

***Vedi stralcio P.S.C. Allegato n. 5***

***Vedi stralcio norme di attuazione al P.S.C. Allegato n. 6***

## 7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 7.1. Criterio di Stima

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono, la motivata oggettività e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico – comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato, che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

Il parametro usato è il metro quadrato di superficie vendibile, cioè la superficie al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature.

La stima è stata completata da un confronto diretto con i dati reali di compravendita forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare della Provincia di Crotone, Comune di Isola di Capo Rizzuto riferiti al secondo semestre dell'anno 2025.

***Vedi Allegato n. 7***

Scegliendo come termine di confronto i prezzi medi realizzati dalla vendita di un certo numero di attività commerciali, nella zona periferica ed in possesso delle caratteristiche

intrinseche ed estrinseche, su esposte, il sottoscritto tecnico ritiene equo applicare all'unità immobiliare un **valore commerciale di €/mq 500,00**, prendendo come riferimento anche i valori riportati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare della Provincia di Crotone, Comune di Isola di Capo Rizzuto, riferito al secondo semestre dell'anno 2025.

Il valore commerciale considerato tiene conto dello stato conservativo dell'immobile, del fatto che l'attività commerciale può essere esercitata solo a carattere stagionale estivo e dal fatto che si trova all'interno di un villaggio turistico frequentato da un notevole numero di occupanti.

## 7.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della Provincia di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Crotone, Ufficio Tecnico del Comune di Isola di Capo Rizzuto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Isola di Capo Rizzuto, in loco con altri immobili simili ubicati nella stessa zona.

## 7.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|---|---|---|
| **Unità immobiliare adibita ad attività commerciale** | mq 24,00 | €/mq 500,00 | € 12.000,00 |

| | | |
|---|---|---|
| - Valore corpo: | € | 12.000,00 |
| - Valore accessori: | € | 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € | 12.000,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € | 12.000,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| **SUB. 18** | **Unità immobiliare adibita ad attività commerciale** | **mq 24,00** | **€ 12.000,00** | **€ 12.000,00** |

### 7.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 12.000,00**

*Tecnico incaricato: Ing. Domenico Frontera*
*iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 585*
*iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone*
*C.F. FRNDNC79C23C352E*

*con studio in Cutro (Crotone) Largo Santa Maria n. 2*
*telefono: 0962/669237*
*cellulare: 339 4497089*

*email: ing.domenicofrontera@libero.it*
*per: domenico.frontera@ingpec.eu*

**Allegati:**

- Visura catastale (all. 1)
- Planimetria catastale (all. 2)
- Planimetria da sopralluogo (all. 3)
- Copia concessione edilizia dell'immobile rilasciata dal Comune di Isola di Capo Rizzuto (all. 4)
- Stralcio P.S.C. del Comune di Isola di Capo Rizzuto (all. 5)
- Stralcio norme tecniche di attuazione al P.S.C. del di Isola di Capo Rizzuto. (all. 6)
- Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (all. 7)
- Documentazione fotografica (all. 8)

**C.T.U.**

Ing. Domenico Frontera

# ALLEGATO N. 1

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **06/07/2026**
Ora: **10:37:57**
Numero Pratica: **T88736/2026**


Catasto fabbricati

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **06/07/2026**

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/07/2026**

**Dati identificativi:** Comune di **ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339) (KR)**
Foglio **36** Particella **1051** Subalterno **18**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 152,87**
Categoria **C/1**[a)], Classe **2**, Consistenza **20 m²**

**Indirizzo:** LOCALITA' ANASTASI n. SNC Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **23 m²**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/09/2011 Pratica n. KR0132017 in atti dal 28/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30141.1/2011)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

### › Dati identificativi

Comune di **ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339) (KR)**
Foglio **36** Particella **1051** Subalterno **18**

COSTITUZIONE del 25/07/1997 in atti dal 25/07/1997 (n. A00070.1/1997)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339 ) (KR)**
Foglio **36** Particella **1051**

### › Indirizzo

LOCALITA' ANASTASI n. SNC Piano 1

COSTITUZIONE del 25/07/1997 in atti dal 25/07/1997 (n. A00070.1/1997)

## Dati di classamento

Rendita: **Euro 152,87**
Categoria **C/1**[a)], Classe **2**, Consistenza **20 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/10/2001 Pratica n. 342923 in atti dal 15/10/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6922.1/2001)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

## Dati di superficie

Totale: **23 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/07/1997, prot. n. A00070

## Altre variazioni

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/09/2011 Pratica n. KR0132017 in atti dal 28/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30141.1/2011)

## Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

**1.** [redacted] **Amedeo**
**(CF** [redacted]**)**
nato a CROTONE (KR) il 17/03/1964
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 19/12/2018 Pubblico ufficiale PROTO ANDREA Sede CROTONE (KR) Repertorio n. 13862 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 42.1/2019 Reparto PI di CROTONE in atti dal 04/01/2019

**2.** [redacted]
**(CF** [redacted]**)**
sede in CROTONE (KR)
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

*Visura telematica*

*Legenda*

*a) C/1: Negozi e botteghe*

Data presentazione: 25/07/1997 - Data: 08/07/2026 - n. T106706 - Richiedente: FRNDNC79C23C352E

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO via LOCALITA' ANASTASI civ.

NEGOZIO

# ALLEGATO N. 2

## PIANO PRIMO




ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali:
F. 36
n. 1051 sub. 18

Compilata dal Geom. Amedeo PIZZUTI
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di CROTONE

data ..... Firma .....

RISERVATO ALL'UFFICIO

A 10/47

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2026 - Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO(E339) - < Foglio 36 - Particella 1051 - Subalterno 18 >
LOCALITA' ANASTASI n. SNC Piano 1
10 metri

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Data presentazione: 25/07/1997 - Data: 08/07/2026 - n. T106706 - Richiedente: FRNDNC79C23C352E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

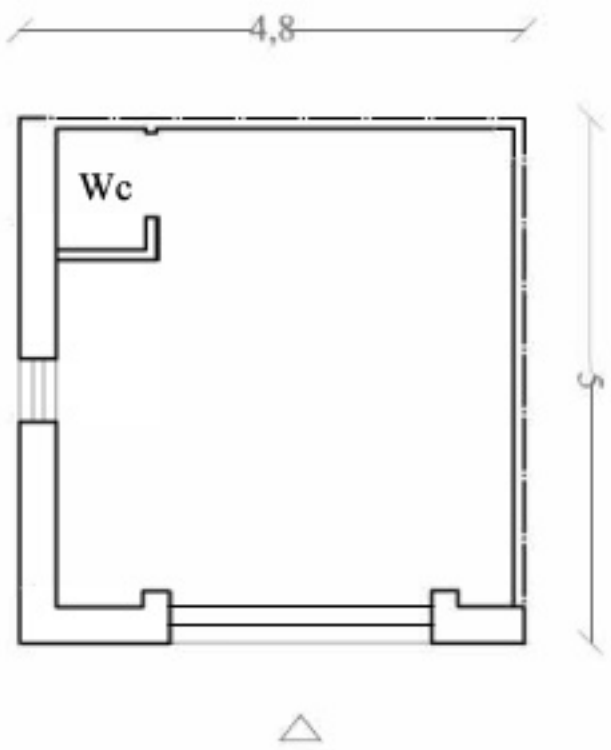
Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR)
Loc. Anastasi, snc
Fg. 36 - Part.lla 1051 - Sub. 18

# ALLEGATO N. 3

## Pianta Piano Primo

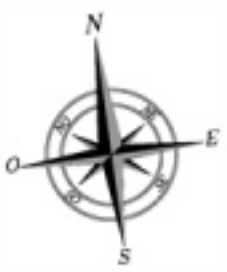
h: 3,00 m

- stato di fatto -




Il Tecnico

Ing. Domenico Frontera




Scala 1:100
Cutro (KR), 06.07.2026



STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. DOMENICO FRONTERA
Largo Santa Maria n. 2
88842 - Cutro (KR)
Tel/Fax 0962/939680
e.mail.: ing.domenicofrontera@libero.it

# ALLEGATO N. 4

COMUNE DI ISOLA di CAPO RIZZUTO
PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE IN ATTI
ISOLA C.R. 30/6/2026
IL TECNICO

COMUNE DI ISOLA CAPO RIZZUTO
PROV. DI CROTONE

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

PRATICA EDILIZIA N. 47/96 DEL 14/06/96

CONCESSIONE N. 39 DEL 25 LUG. 1996

PIZZUTI

MARCA DA BOLLO 5000 LIRE 15000

COMUNE DI ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR)

I L S I N D A C O

VISTA l'istanza presentata dal Signor PIZZUTI AMBROGIO Amministratore Unico della Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l. con sede in Crotone via Firenze n° 52 nato il 17/03/1964 a Crotone ed ivi residente alla Via Tufolo Palazzo Pizzuti Corpo B, tendente ad ottenere in questo Comune, sull'area distinta al Catasto Terreni al foglio 36, particelle 216-269-270-271-272-273,in corso di frazionamento, la concessione PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE E N° 33 APPARTAMENTI entrambi a due piani fuori terra in cemento armato;

VISTO il progetto esecutivo inerente i lavori di cui sopra;

VISTO il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 23.01.1996;

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario relativo all'intero intervento in data 04.01.1996;

VISTO il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 23.01.1996 n. 5;

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

VISTO il nulla-osta del Genio Civile di Catanzaro rilasciato in data «====== Prot.n.==========;

VISTO il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942,n.1150 e la legge 6 agosto 1967,n.765;

VISTA la legge 28 Gennaio 1977,n.10 ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica;

ACCERTATO che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt.3 e 11 della legge 28 Gennaio 1977, N.10, nel modo seguente:

a)- contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:
- mediante esecuzione diretta,convenzione stipulata in data 05.08.1982;

b)- contributo sul costo di costruzione:
- versamento su c/c n. 201 del 9.7.1993 di L. 20.543.933 quale 1° rata come contributo sul costo di costruzione e polizza

dejussoria di L. 57.087.876 n. 8547484/10 del 9.7.1996 rilasciata dalla Levante Assicurazioni con scadenza l'8.7.1999;

PRESO atto che il richiedente ha DIMOSTRATO di avere titolo alla Concessione;

RILASCIA

Al Signor PIZZUTI AMEDEO Amministratore Unico della Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l. con sede in Crotone via Firenze n° 52 ,sopraggeneralizzato,

CONCESSIONE

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi,sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e polizia locale, in conformità al progetto presentato e che in n.2 Tavole viene allegato alla presente concessione.

I lavori dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole dell'arte muraria, perchè la costruzione riesca solida, igienica,decorosa ed atta alla sua destinazione,tanto per i materiali usati, quanto per il sistema costruttivo adottato,nonchè sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali e speciali.

CONDIZIONI GENERALI

1 - I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
2 - Devesi evitare in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.
3 - il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.
4 - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dall'ufficio comunale. Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
6 - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.
7 - L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
8 - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verrano dati da un funzionario dell'Ufficio tecnico comunale previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei lavori.

- E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi
ere al progetto approvato,pena l'applicazione delle sanzioni
minate dalla legge.
il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine
lavori, che il Comune stesso intendesse eseguire per
liorare i propri servizi (viabilità,illuminazione, fognatura,
ianto idrico,ecc,),in conseguenza dei quali non potranno
ere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da
gi e regolamento.
Il Direttore dei lavori è tenuto a comunicare,per
ritto,entro cinque giorni,l'avvenuto inizio dei lavori.
Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata,
'esterno del cantiere,ben visibile al pubblico,una tabella
le seguenti indicazioni:Concessionario-impresa-progettista-
ettore dei lavori-estremi della presente concessione-
inazione d'uso e unità immobiliari consentite.
l concessionario,il direttore dei lavori e l'assuntore dei
ori sono responsabile di ogni inosservanza così delle norme
rale di legge e di regolamento,come delle modalità esecutive
ate nella presente concessione.
l concessionario dovrà notificare gli estremi della
essione alle aziende erogatrici di pubblici servizi,ai fini
i allacciamenti,anche provvisori,riferiti all'attività di
iere o di impianti particolari ( acqua,telefono,energia
trica ecc)
rascorso il termine assegnato per l'inizio dei lavori senza
questi siano iniziati,la concessione si intenderà decaduta e
potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad
a domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma
iennale di attuazione o comunque,ove ricorrono le condizione
rilascio stesso a norma di quanto previsto dall'art.13
egge 28.1.1977 n.10.Qualora i lavori non siano ultimati
termine stabilito,il concessionario deve presentare istanza
ad ottenere una nuova concessione,in tal caso la nuova
essione riflette la parte non ultimata.

CONDIZIONI SPECIALI

atto obbligo al concessionario del presente provvedimento di
are l'eventuale conguaglio a seguito di aggiornamento del
o di costruzione e delle opere di urbanizzazione.L'inizio
lavori resta subordinato allattestazione dell'avvenuto
sito ai sensi della legge 5.11.1994 n. 17 art 2 comma 5.
arro obbligo al concessionario del presente provvedimento di
are eventuale conguaglio a seguito di aggiornamento del
o di costruzione e delle opere di urbanizzazione.

IL CONCESSIONARIO

---

lavori dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla data della
nte concessione,ed essere portati a termine,in modo che
ra sia abitabile od agibile entro 36 mesi dalla stessa

Isola Capo Rizzuto li, 25 LUG. 1996

IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

li, 25 LUG. 1996

Il Concessionario

# COMUNE DI ISOLA CAPO RIZZUTO

COMUNE DI ISOLA DI CAPO RIZZUTO
PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE IN ATTI
LI. ISOLA C.R. 30/6/2026
IL TECNICO

# PROGETTO VILLAGGIO TURISTICO S.CRISTINA IN LOCALITA' ANASTASI

## VERIFICA DELLE SUPERFICI EDIFICATE

| PLANIMETRIE LOCALI AD USO COMMERCIALE | SCALA 1:200 |
|---|---|

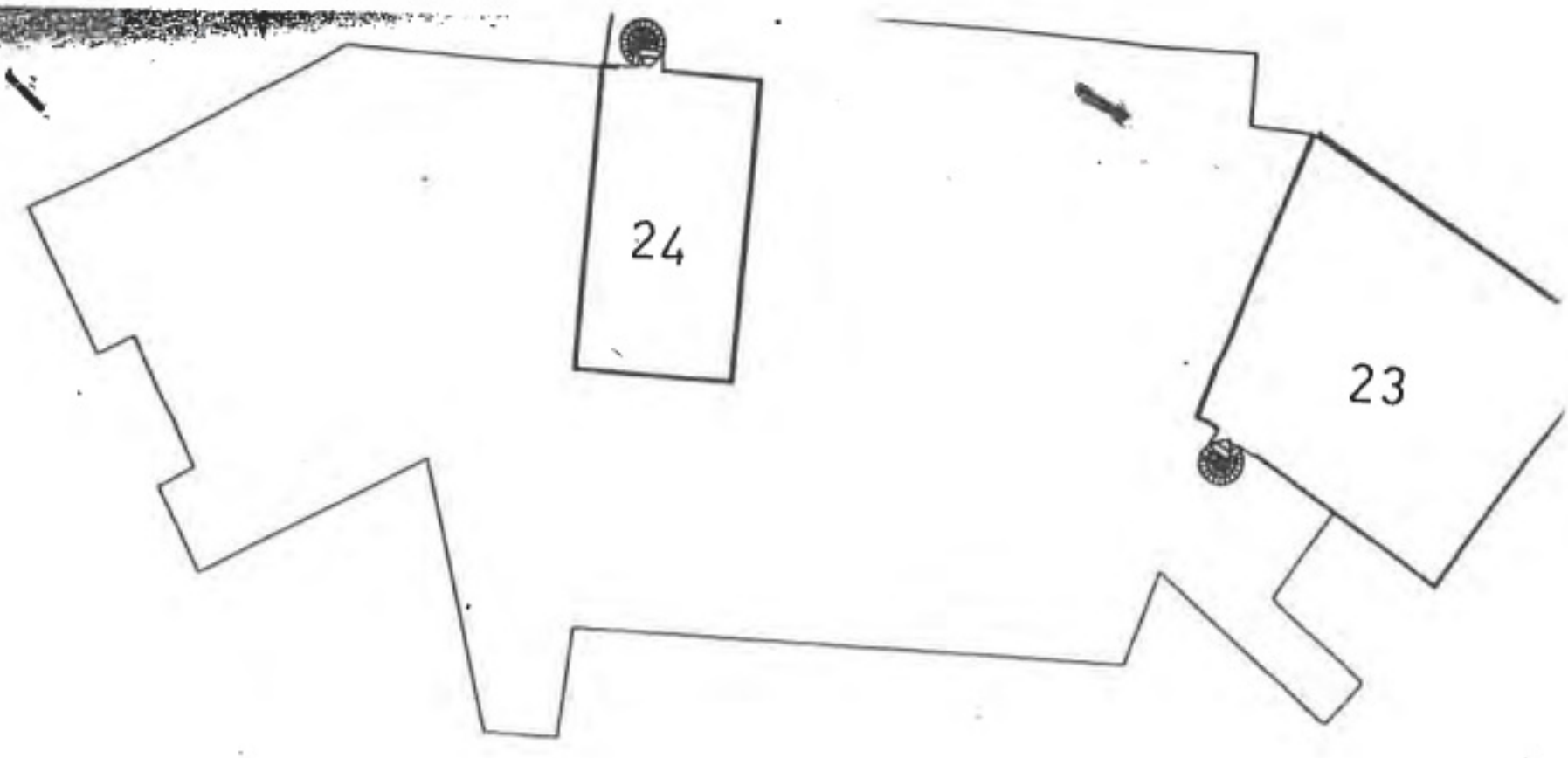
committente: TEMALA

TEMALA s.a.s.
P.zza Umberto - Tel. 0962/21481
88900 CROTONE
Partita IVA 01689660791

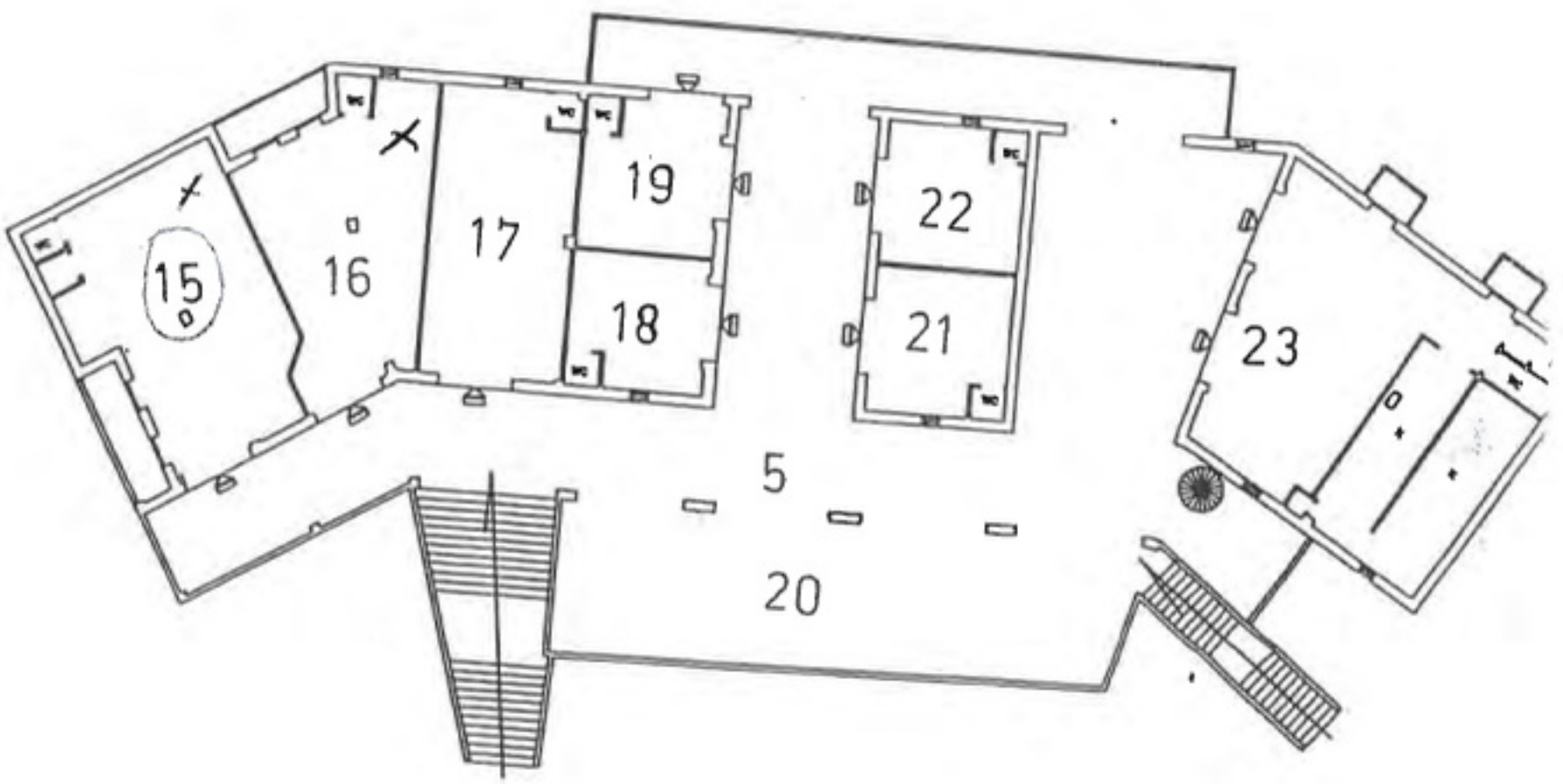
progettista: ING. ANTONIO DE VENNERA

ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI DE VENNERA ANTONIO
N° 374
13/03/02
CROTONE

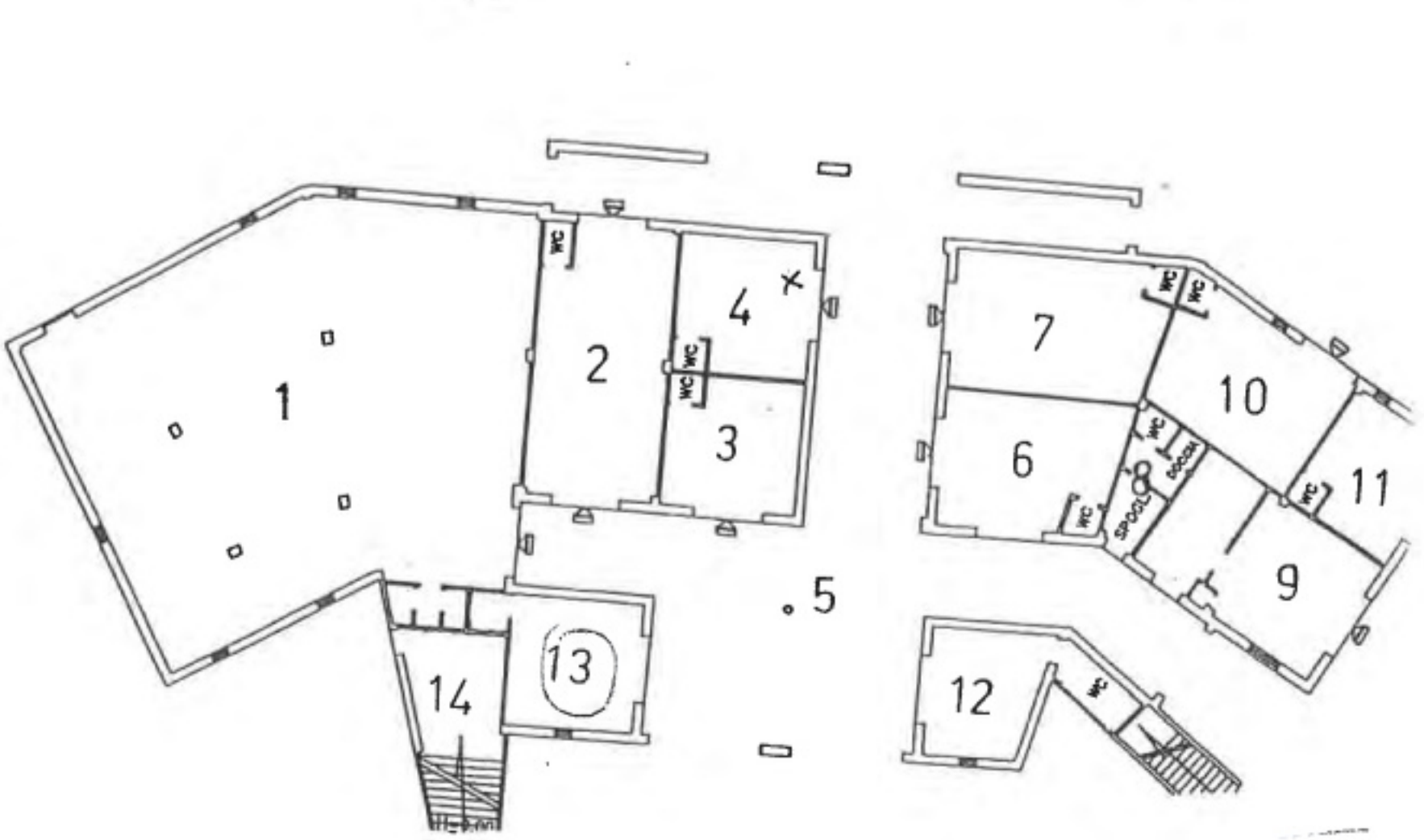
PIANO SECONDO




PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE
PIANO PRIMO



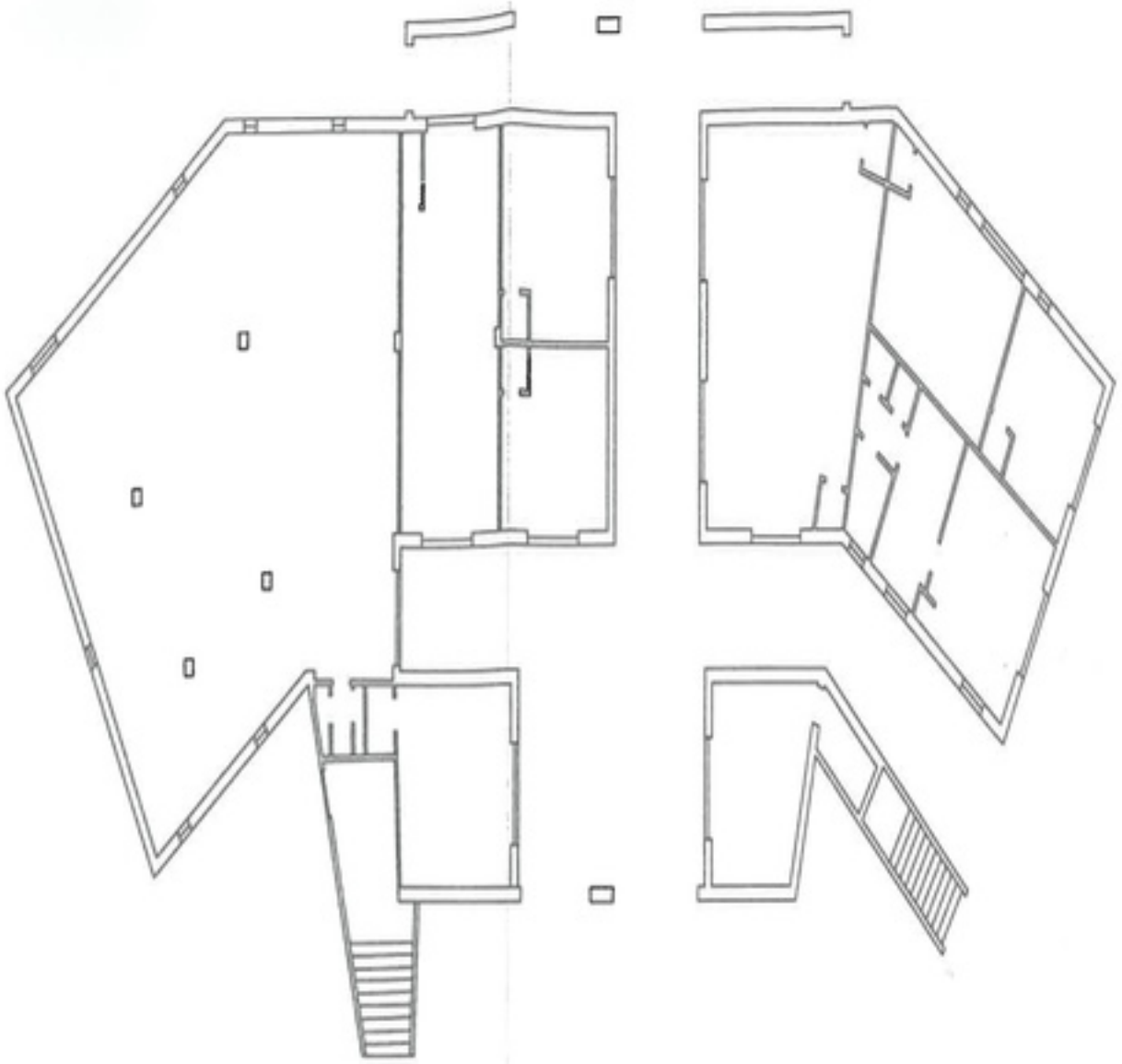

PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE
PIANO TERRA



erpico

C.M. Pizzuti

## Planimetria Piano Terra



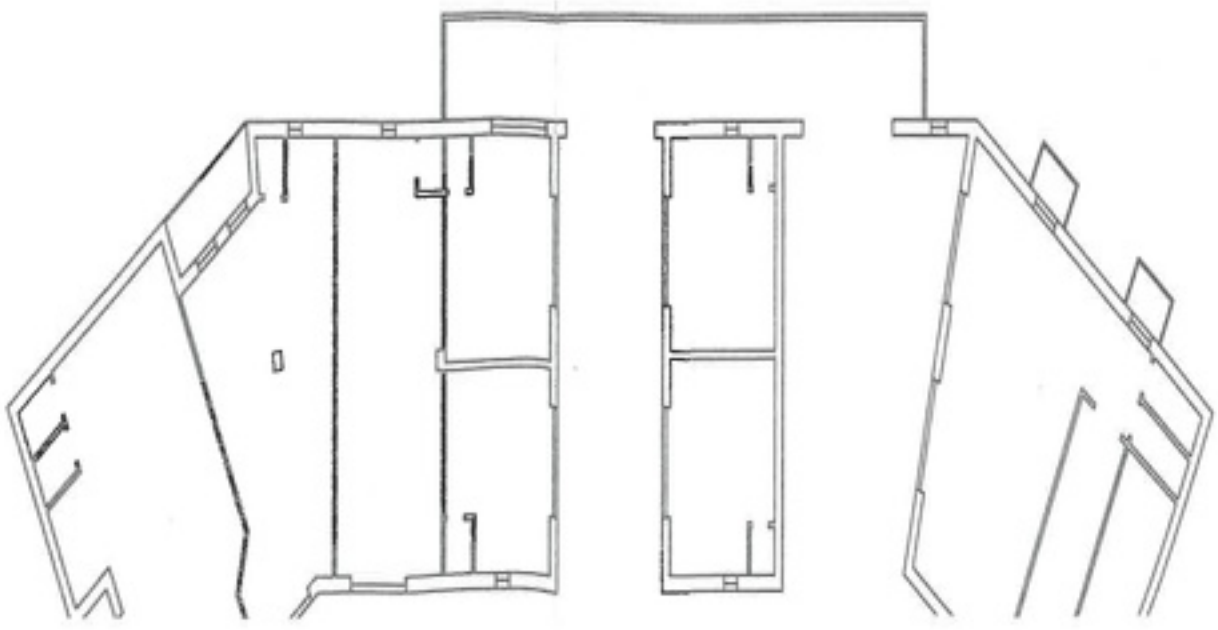
Legenda:

Superficie coperta piano Terra : 653,00

Superficie coperta piano Primo: 653,00

Tot. :1306,00

## Planimetria Piano Primo



iano Terra : 433,00

Tot. : 433,00

Temala

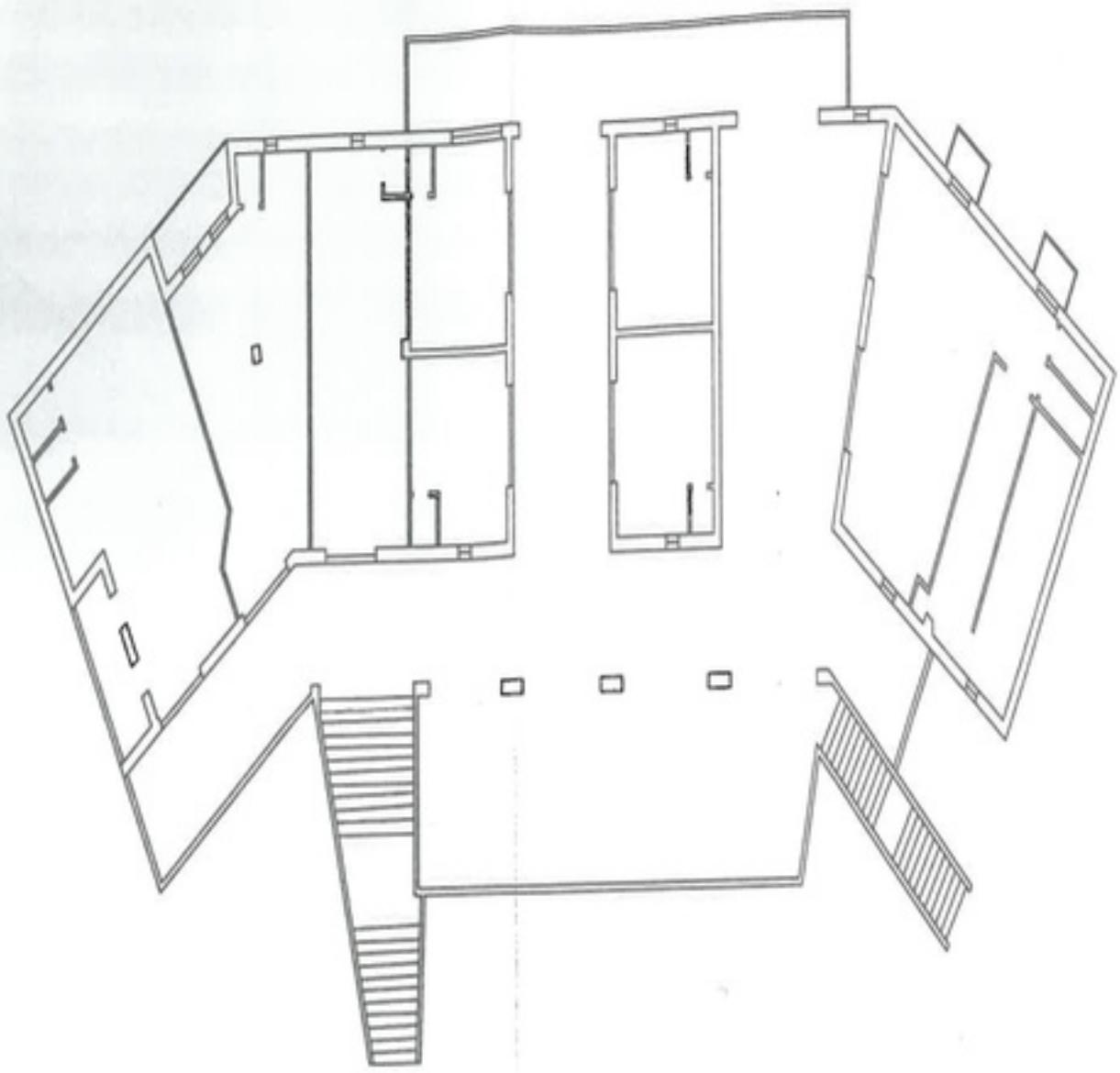
Legenda:
Superficie coperta piano Terra : 433,00
Tot. : 433,00

C.M. Temala

ano Terra (C.M.4)

Legenda:
Superficie coperta piano Terra : 653,00
Superficie coperta piano Primo: 653,00
Tot. :1306,00

## Planimetria Piano Primo



## Inquadramento Territoriale



# PIANO STRUTTURALE COMUNALE

# ISOLA DI CAPO RIZZUTO

## ALLEGATO N. 6

*PROGETTISTA*

**Arch. Paolo MALARA**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
PAOLO MALARA

*SINDACO* — *Avv. Maria Grazia VITTIMBERGA*

*ASSESSORE URBANISTICA* — *Arch. Giuseppe FERA*

*RESPONSABILE DI SETTORE* — *Ing. Maria Caterina AIELLO*

*RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO* — *Arch. Onofrio VENTURA*

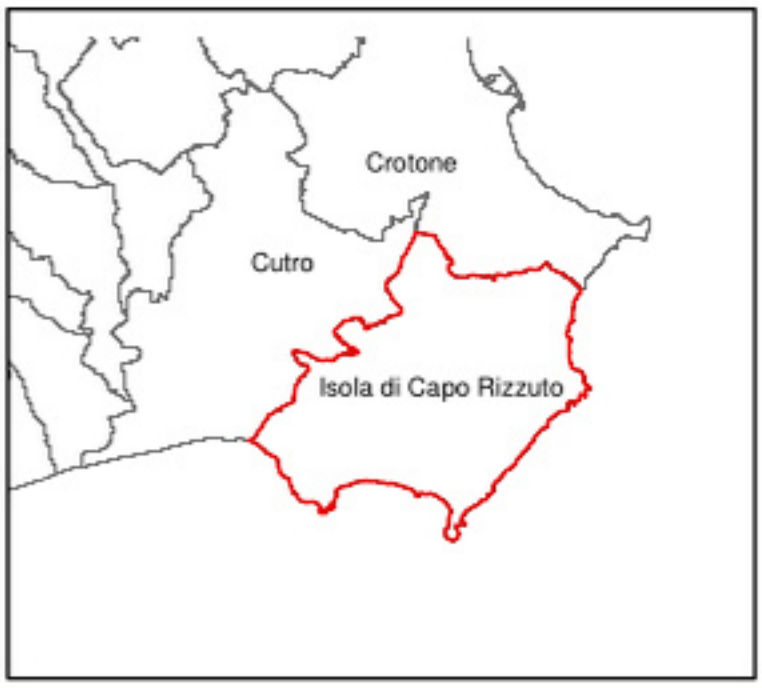
*aggiornamenti:*

PSC aggiornato con *Osservazioni* approvate con Delibera C.C. n. 54 del 29.08.2017

PSC aggiornato con prescrizioni Tavolo Tecnico - *Valutazioni definitive endoprocedimentali (art. 9 LR.19/2002 e s.m.i.)* del 15.05.2019

PSC aggiornato con *prescrizioni - raccomandazioni della STV* - D.D. n.12307 del 01.12.2021

PSC DEFINITIVO




**Dicembre 2021**

## REU REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO

Adeguato allo Schema di Regolamento Edilizio Tipo - RET approvato nella Conferenza unificata Stato - Regioni - Comuni del 20.10.2016 e recepito dalla Regione Calabria con DGR n. 642 del 21.12.2017

### 121.3 Ambito urbano di recente formazione - *ARF*

#### 121.3.1 Sub-ambito a carattere produttivo artigianale – *ARF-P*

1. Comprende una porzione di territorio precedentemente soggetta a Piano Attuativo unitario a carattere produttivo-artigianale (Piano Insediamenti Produttivi Ventarola) parzialmente edificata.
2. Fatta la salva la cessione delle aree a standard di cui all'*art. 114.b e 114.c*, nell'ambito si applicano i seguenti parametri edilizio-urbanistici:
   - *Edificabilità:* IF = 0,30 mq/mq - IF max 0,50 mq/mq.
   - *Modalità di attuazione:* intervento diretto. Permesso di Costruire Convenzionato per lotti maggiori di 2000 mq.
   - *Usi ammessi:* Mix funzionale 2° gruppo.
   - *H max:* m. 7,50 fatta eccezione per gli elementi strettamente funzionali allo svolgimento del processo produttivo (silos ecc.) o ad esigenze connesse ad attività speciali, e fatte salve ulteriori limitazioni derivanti dal vincolo aeroportuale.
   - *Distanze:* dai confini 7 m; dagli edifici 14 m o in aderenza; dalla Strada Statale 106 40 m.
   - *Ip*: 50% del lotto di cui 50% destinato a verde ornamentale.
   - *Interventi ammessi:* tutti i tipi di intervento. In caso di demolizione è ammessa o la ricostruzione con stessa sagoma e volume del preesistente o l'adeguamento agli indici prescritti dal presente articolo.

#### 121.3.2 Sub-ambito urbano a carattere turistico-residenziale – *ARF-R*

1. Comprende parti urbane realizzate con progetti attuativi unitari a prevalente destinazione turistico–residenziale, così denominati:
   - IGV Club;
   - Baia degli Dei;
   - Margheritissima;
   - Seleno;
   - San Francesco;
   - Santa Cristina;
   - Tucano;
   - Capo Piccolo;
   - Capo Piccolo mare;
   - Valtur.
2. In tali ambiti si applicano le seguenti disposizioni:
   - *Interventi ammessi:* manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei parametri urbanistici ed edilizi dei Piani Attuativi originari.
3. Nel caso di ristrutturazione edilizia si applicano le disposizioni di cui all'*art. 112.*

### 121.4 Ambito urbano in formazione – *AF*

#### 121.4.1 Ambito da sottoporre a riordino urbanistico, morfologico e funzionale – *AF - ARU*

1. Comprende parti urbane non contigue, di formazione recente costituite da aggregati edilizi e/o edilizia diffusa, a destinazione prevalentemente residenziale, edificate

# ALLEGATO N. 7

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2025 - Semestre 2

**Provincia:** CROTONE

**Comune:** ISOLA DI CAPO RIZZUTO

**Fascia/zona:** Centrale/CAPOLUOGO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valori Compravendita (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Negozi | NORMALE | 640 | 880 | L | 3,7 | 5,2 | L |

# ALLEGATO N. 8











**Beni in Isola di Capo Rizzuto (Crotone) località Anastasi**
**Lotto 005 – Sub. 19**

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile posto al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra ad uso commerciale, sito nel Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) alla località Anastasi snc, all'interno del Villaggio Turistico denominato "Santa Cristina Village".

***Vedi visura catastale Allegato n. 1***
***Vedi planim. catast. Allegato n. 2***

L'immobile è un locale di forma quadrata con una superficie commerciale di mq 27,00 ed un'altezza interna netta di m 3,00, facente parte di una struttura adibita ad uso commerciale posta nella zona centrale del villaggio turistico "Santa Cristina Village".

L'immobile è costituito da un vano principale e da un w.c. ed ha due facciate libere e due in adiacenza ad altra unità immobiliare. La facciata esposta a nord è in aderenza con un'altra unità immobiliare, la facciata esposta ad est comprende una vetrata, dotata di serranda avvolgibile in ferro, che da su un bene comune non censibile, la facciata esposta a sud comprende la porta d'ingresso all'immobile che dà su un bene comune non censibile mentre la facciata esposta a ovest è in aderenza con un'altra unità immobiliare.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione generale con buone finiture esterne. Risulta privo di condizionatori per il raffrescamento e/o riscaldamento degli ambienti interni. L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico (privo di ACS) e fognario. Risulta regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria interna del villaggio turistico "Santa Cristina Village". Al momento del sopralluogo l'utenza idrica ed elettrica non era funzionante.

L'accesso all'immobile avviene, dal bene comune non censibile, direttamente da una serranda in ferro.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono costituiti da una serranda avvolgibile in ferro ed una vetrata con porta in alluminio dotata di serranda avvolgibile in ferro.

***Vedi planimetria da sopralluogo Allegato n. 3***
***Vedi foto Allegato n. 8***

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto al foglio di mappa n. 36, particella n. 1051 sub. 19;** Categoria C/1; Classe 2; Consistenza 23,00 mq - Totale 26,00 mq; Rendita € 175,80; Indirizzo Località Anastasi n. snc; Piano Primo; Intestato a: [redacted] Amedeo (CF [redacted]) nato a Crotone (KR) il 17/03/1964, Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; [redacted] (CF [redacted]) sede in Crotone, Proprietà per 1/2.

Coerenze: l'immobile confina con vani identificati al sub 17, sub 18 e sub. 5.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Negozio e botteghe | Sup. virt. commerciale | 27,00 | 1,00 | 27,00 |
| | | | **TOT.** | **27,00 mq** |

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: Vetrata con porta in alluminio, condizioni: buone.
Serranda in ferro avvolgibile con motore elettrico, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: mediocri.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone.

*Rivestimento:* materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:* tipologia: Serranda avvolgibile materiale: ferro, condizioni: buone.

*Finiture esterne:* materiale: Intonaco e pittura idrorepellente, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti norme ma senza certificato di conformità.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete interna del villaggio turistico, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: discrete, conformità: rispettoso delle vigenti normative ma senza certificato di conformità.

*Sanitario:* tipologia: sottotraccia, senza acqua calda sanitaria, condizioni: scarse, conformità: non conforme alle vigenti normative.

*Fognatura:* tipologia: separata, recapito: collettore o rete interna, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative ma senza certificato di conformità.

*Condizionamento:* Non presente.

L’immobile presenta uno stato conservativo normale rispetto allo standard medio della zona. Risultano necessari i seguenti interventi:

- sostituzione del vaso sanitario (WC);
- realizzazione/ripristino dell'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'**unità immobiliari in oggetto** è stata edificata su terreno censito in catasto al foglio 36, particella 1049 (ente urbano), di complessivi mq 16.260,00.

L'immobile è stato costruito da [redacted] Costruzioni srl (oggi FF-BM srl) su terreno pervenutole in virtù di atto del 17 maggio 1996, a rogito Notaio Riccardo Proto, rep. N. 89045, registrato a Crotone il 5 giugno 1996 al n. 1148, trascritto a Catanzaro in data 14.06.1996 n. 8756 r.p.

## 3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** Zona turistica del comune di Isola di Capo Rizzuto.
Si tratta di una zona turistica posta sul litorale sud del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) all'interno della quale vi è il villaggio turistico denominato "Santa Cristina Village", con traffico privato locale e con parcheggi sufficienti alle esigenze dei residenti.

**Servizi della zona:** Chiesa, bar, ristorante, supermercato.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricole.

**Collegamenti pubblici (km):** Fermata autobus (3,50), Stazione Ferroviaria (25,00), Strada Statale106 Ionica (6,00), Aeroporto (10,00)

## 4. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 09.05.2026, l'immobile risulta libero e non occupato.

## 5. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

*5.1. Conformità urbanistico edilizia:* Nessuna difformità riscontrata.

*5.2. Conformità catastale:* Nessuna difformità riscontrata

***Vedi planimetria catastale Allegato n. 2***

***Vedi planimetria da sopralluogo Allegato n. 3***

## 6. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 39 del 25/07/1996 rilasciata dal Comune di Isola di Capo Rizzuto per la costruzione di Centro Commerciale e n. 33 Appartamenti entrambi a due piani fuori terra in cemento armato

***Vedi copia concessione edilizia Allegato n. 4***

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano strutturale comunale vigente l'immobile è collocato all'interno del Sub-Ambito a carattere turistico-residenziale - ARF-R (a rt.121.3.2). Comprende parti urbane realizzate con progetti attuativi unitari a prevalente destinazione turistico–residenziale, così denominati:

- IGV Club;
- Baia degli Dei;
- Margheritissima;
- Seleno;
- San Francesco;
- Santa Cristina;
- Tucano;
- Capo Piccolo;
- Capo Piccolo mare;
- Valtur.

In tali ambiti si applicano le seguenti disposizioni:

- Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei parametri urbanistici ed edilizi dei Piani Attuativi originari.

Nel caso di ristrutturazione edilizia si applicano le disposizioni di cui all'art. 112 del REU.

***Vedi stralcio P.S.C.*** ***Allegato n. 5***

***Vedi stralcio norme di attuazione al P.S.C.*** ***Allegato n. 6***

## 7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 7.1. Criterio di Stima

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono, la motivata oggettività e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico – comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato, che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

Il parametro usato è il metro quadrato di superficie vendibile, cioè la superficie al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature.

La stima è stata completata da un confronto diretto con i dati reali di compravendita forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare della Provincia di Crotone, Comune di Isola di Capo Rizzuto riferiti al secondo semestre dell'anno 2025.

***Vedi Allegato n. 7***

Scegliendo come termine di confronto i prezzi medi realizzati dalla vendita di un certo numero di attività commerciali, nella zona periferica ed in possesso delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, su esposte, il sottoscritto tecnico ritiene equo applicare all'unità immobiliare un **valore commerciale di €/mq 500,00**, prendendo come riferimento anche i valori riportati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare della Provincia di Crotone, Comune di Isola di Capo Rizzuto, riferito al secondo semestre dell'anno 2025.

Il valore commerciale considerato tiene conto dello stato conservativo dell'immobile, del fatto che l'attività commerciale può essere esercitata solo a carattere stagionale estivo e dal fatto che si trova all'interno di un villaggio turistico frequentato da un notevole numero di occupanti.

## 7.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della Provincia di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Crotone, Ufficio Tecnico del Comune di Isola di Capo Rizzuto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Isola di Capo Rizzuto, in loco con altri immobili simili ubicati nella stessa zona.

## 7.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|---|---|---|
| **Unità immobiliare adibita ad attività commerciale** | mq 27,00 | €/mq 500,00 | € 13.500,00 |

| | | |
|---|---|---|
| - Valore corpo: | € | 13.500,00 |
| - Valore accessori: | € | 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € | 13.500,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € | 13.500,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| **SUB. 19** | **Unità immobiliare adibita ad attività commerciale** | **mq 27,00** | **€ 13.500,00** | **€ 13.500,00** |

### 7.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 13.500,00**

*Tecnico incaricato: Ing. Domenico Frontera*
*iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 585*
*iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone*
*C.F. FRNDNC79C23C352E*

*con studio in Cutro (Crotone) Largo Santa Maria n. 2*
*telefono: 0962/669237*
*cellulare: 339 4497089*

*email: ing.domenicofrontera@libero.it*
*per: domenico.frontera@ingpec.eu*

**Allegati:**

- Visura catastale (all. 1)
- Planimetria catastale (all. 2)
- Planimetria da sopralluogo (all. 3)
- Copia concessione edilizia dell'immobile rilasciata dal Comune di Isola di Capo Rizzuto (all. 4)
- Stralcio P.S.C. del Comune di Isola di Capo Rizzuto (all. 5)
- Stralcio norme tecniche di attuazione al P.S.C. del di Isola di Capo Rizzuto. (all. 6)
- Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (all. 7)
- Documentazione fotografica (all. 8)

**C.T.U.**

Ing. Domenico Frontera

# ALLEGATO N. 1

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **06/07/2026**
Ora: **10:39:12**
Numero Pratica: **T89591/2026**


Catasto fabbricati

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **06/07/2026**

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/07/2026**

**Dati identificativi:** Comune di **ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339) (KR)**
Foglio **36** Particella **1051** Subalterno **19**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 175,80**
Categoria **C/1[a)]**, Classe **2**, Consistenza **23 m²**

**Indirizzo:** LOCALITA' ANASTASI n. SNC Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **26 m²**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/09/2011 Pratica n. KR0132018 in atti dal 28/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30142.1/2011)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

### › Dati identificativi

Comune di **ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339) (KR)**
Foglio **36** Particella **1051** Subalterno **19**

COSTITUZIONE del 25/07/1997 in atti dal 25/07/1997 (n. A00070.1/1997)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339 ) (KR)**
Foglio **36** Particella **1051**

### › Indirizzo

LOCALITA' ANASTASI n. SNC Piano 1

COSTITUZIONE del 25/07/1997 in atti dal 25/07/1997 (n. A00070.1/1997)

## Dati di classamento

Rendita: **Euro 175,80**
Categoria **C/1**[a)], Classe **2**, Consistenza **23 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/10/2001 Pratica n. 342923 in atti dal 15/10/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6922.1/2001)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

## Dati di superficie

Totale: **26 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/07/1997, prot. n. A00070

## Altre variazioni

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/09/2011 Pratica n. KR0132018 in atti dal 28/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30142.1/2011)

## Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

**1. [redacted] Amedeo**
**(CF [redacted])**
nato a CROTONE (KR) il 17/03/1964
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 19/12/2018 Pubblico ufficiale PROTO ANDREA Sede CROTONE (KR) Repertorio n. 13862 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 42.1/2019 Reparto PI di CROTONE in atti dal 04/01/2019

**2. [redacted]**
**(CF [redacted])**
sede in CROTONE (KR)
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

*Visura telematica*

*Legenda*

*a) C/1: Negozi e botteghe*

Data presentazione: 25/07/1997 - Data: 08/07/2026 - n. T106707 - Richiedente: FRNDNC79C23C352E

MODULARIO
L. 1-g. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

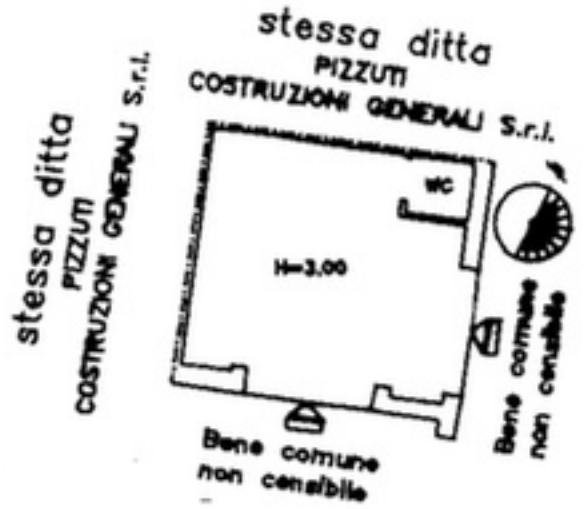
LIRE **500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO via LOCALITA' ANASTASI civ.

# ALLEGATO N. 2

NEGOZIO

## PIANO PRIMO




ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Ultima planimetria in atti ☐ Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. Amelio PIZZUTI
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di CROTONE n. 127

data ..... Firma .....

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali: Foglio 36 Particella 1051 Subalterno 19

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2026 - Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO(E339) - < Foglio 36 - Particella 1051 - Subalterno 19 >
LOCALITA' ANASTASI n. SNC Piano 1
10 mt

Data presentazione: 25/07/1997 - Data: 08/07/2026 - n. T106707 - Richiedente: FRNDNC79C23C352E
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

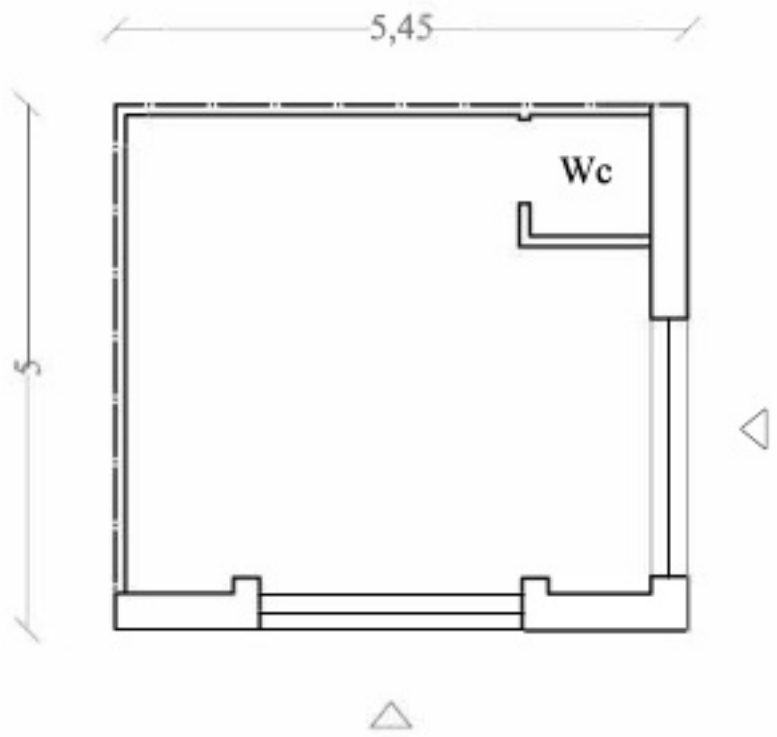
Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR)
Loc. Anastasi, snc
Fg. 36 - Part.lla 1051 - Sub. 19

**ALLEGATO N. 3**

# Pianta Piano Primo

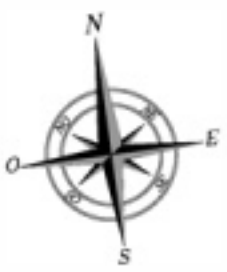
h: 3,00 m

- stato di fatto -




Il Tecnico

Ing. Domenico Frontera




Scala 1:100
Cutro (KR), 06.07.2026



**STUDIO DI INGEGNERIA**
**Dott. Ing. DOMENICO FRONTERA**
Largo Santa Maria n. 2
88842 - Cutro (KR)
Tel/Fax 0962/939680
e.mail.: ing.domenicofrontera@libero.it

# ALLEGATO N. 4

COMUNE DI ISOLA di CAPO RIZZUTO
PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE IN ATTI
ISOLA C.R. 30/6/2026
IL TECNICO

COMUNE DI ISOLA CAPO RIZZUTO
PROV. DI CROTONE

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

PRATICA EDILIZIA N. 47/96 DEL 14/06/96

CONCESSIONE N. 39 DEL 25 LUG. 1996

PIZZUTI

MARCA DA BOLLO 5000 LIRE 15000

COMUNE DI ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR)

I L S I N D A C O

VISTA l'istanza presentata dal Signor PIZZUTI AMBROGIO Amministratore Unico della Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l. con sede in Crotone via Firenze n° 52 nato il 17/03/1964 a Crotone ed ivi residente alla Via Tufolo Palazzo Pizzuti Corpo B, tendente ad ottenere in questo Comune, sull'area distinta al Catasto Terreni al foglio 36, particelle 216-269-270-271-272-273,in corso di frazionamento, la concessione PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE E N° 33 APPARTAMENTI entrambi a due piani fuori terra in cemento armato;

VISTO il progetto esecutivo inerente i lavori di cui sopra;

VISTO il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 23.01.1996;

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario relativo all'intero intervento in data 04.01.1996;

VISTO il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 23.01.1996 n. 5;

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

VISTO il nulla-osta del Genio Civile di Catanzaro rilasciato in data «====== Prot.n.==========;

VISTO il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942,n.1150 e la legge 6 agosto 1967,n.765;

VISTA la legge 28 Gennaio 1977,n.10 ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica;

ACCERTATO che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt.3 e 11 della legge 28 Gennaio 1977, N.10, nel modo seguente:

a)- contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:
- mediante esecuzione diretta,convenzione stipulata in data 05.08.1982;

b)- contributo sul costo di costruzione:
- versamento su c/c n. 201 del 9.7.1993 di L. 20.543.933 quale 1° rata come contributo sul costo di costruzione e polizza

dejussoria di L. 57.087.876 n. 8547484/10 del 9.7.1996 rilasciata dalla Levante Assicurazioni con scadenza l'8.7.1999;

PRESO atto che il richiedente ha DIMOSTRATO di avere titolo alla Concessione;

RILASCIA

Al Signor PIZZUTI AMEDEO Amministratore Unico della Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l. con sede in Crotone via Firenze n° 52 ,sopraggeneralizzato,

CONCESSIONE

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi,sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e polizia locale, in conformità al progetto presentato e che in n.2 Tavole viene allegato alla presente concessione.

I lavori dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole dell'arte muraria, perchè la costruzione riesca solida, igienica,decorosa ed atta alla sua destinazione,tanto per i materiali usati, quanto per il sistema costruttivo adottato,nonchè sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali e speciali.

CONDIZIONI GENERALI

1 - I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
2 - Devesi evitare in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.
3 - il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.
4 - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dall'ufficio comunale. Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
6 - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.
7 - L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
8 - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verrano dati da un funzionario dell'Ufficio tecnico comunale previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei lavori.

- E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi
ere al progetto approvato,pena l'applicazione delle sanzioni
minate dalla legge.
il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine
lavori, che il Comune stesso intendesse eseguire per
liorare i propri servizi (viabilità,illuminazione, fognatura,
ianto idrico,ecc,),in conseguenza dei quali non potranno
ere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da
gi e regolamento.
Il Direttore dei lavori è tenuto a comunicare,per
ritto,entro cinque giorni,l'avvenuto inizio dei lavori.
Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata,
'esterno del cantiere,ben visibile al pubblico,una tabella
le seguenti indicazioni:Concessionario-impresa-progettista-
ettore dei lavori-estremi della presente concessione-
inazione d'uso e unità immobiliari consentite.
l concessionario,il direttore dei lavori e l'assuntore dei
ori sono responsabile di ogni inosservanza così delle norme
rale di legge e di regolamento,come delle modalità esecutive
ate nella presente concessione.
l concessionario dovrà notificare gli estremi della
essione alle aziende erogatrici di pubblici servizi,ai fini
i allacciamenti,anche provvisori,riferiti all'attività di
iere o di impianti particolari ( acqua,telefono,energia
trica ecc)
rascorso il termine assegnato per l'inizio dei lavori senza
questi siano iniziati,la concessione si intenderà decaduta e
potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad
a domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma
iennale di attuazione o comunque,ove ricorrono le condizione
rilascio stesso a norma di quanto previsto dall'art.13
egge 28.1.1977 n.10.Qualora i lavori non siano ultimati
termine stabilito,il concessionario deve presentare istanza
ad ottenere una nuova concessione,in tal caso la nuova
essione riflette la parte non ultimata.

CONDIZIONI SPECIALI

atto obbligo al concessionario del presente provvedimento di
are l'eventuale conguaglio a seguito di aggiornamento del
o di costruzione e delle opere di urbanizzazione.L'inizio
lavori resta subordinato allattestazione dell'avvenuto
sito ai sensi della legge 5.11.1994 n. 17 art 2 comma 5.
arro obbligo al concessionario del presente provvedimento di
are eventuale conguaglio a seguito di aggiornamento del
o di costruzione e delle opere di urbanizzazione.

IL CONCESSIONARIO

---

lavori dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla data della
nte concessione,ed essere portati a termine,in modo che
ra sia abitabile od agibile entro 36 mesi dalla stessa

Isola Capo Rizzuto li, 25 LUG. 1996

IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

li, 25 LUG. 1996

Il Concessionario

# COMUNE DI ISOLA CAPO RIZZUTO

COMUNE DI ISOLA DI CAPO RIZZUTO
PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE IN ATTI
LI. ISOLA C.R. 30/6/2026
IL TECNICO

# PROGETTO VILLAGGIO TURISTICO S.CRISTINA IN LOCALITA' ANASTASI

## VERIFICA DELLE SUPERFICI EDIFICATE

| PLANIMETRIE LOCALI AD USO COMMERCIALE | SCALA 1:200 |
|---|---|

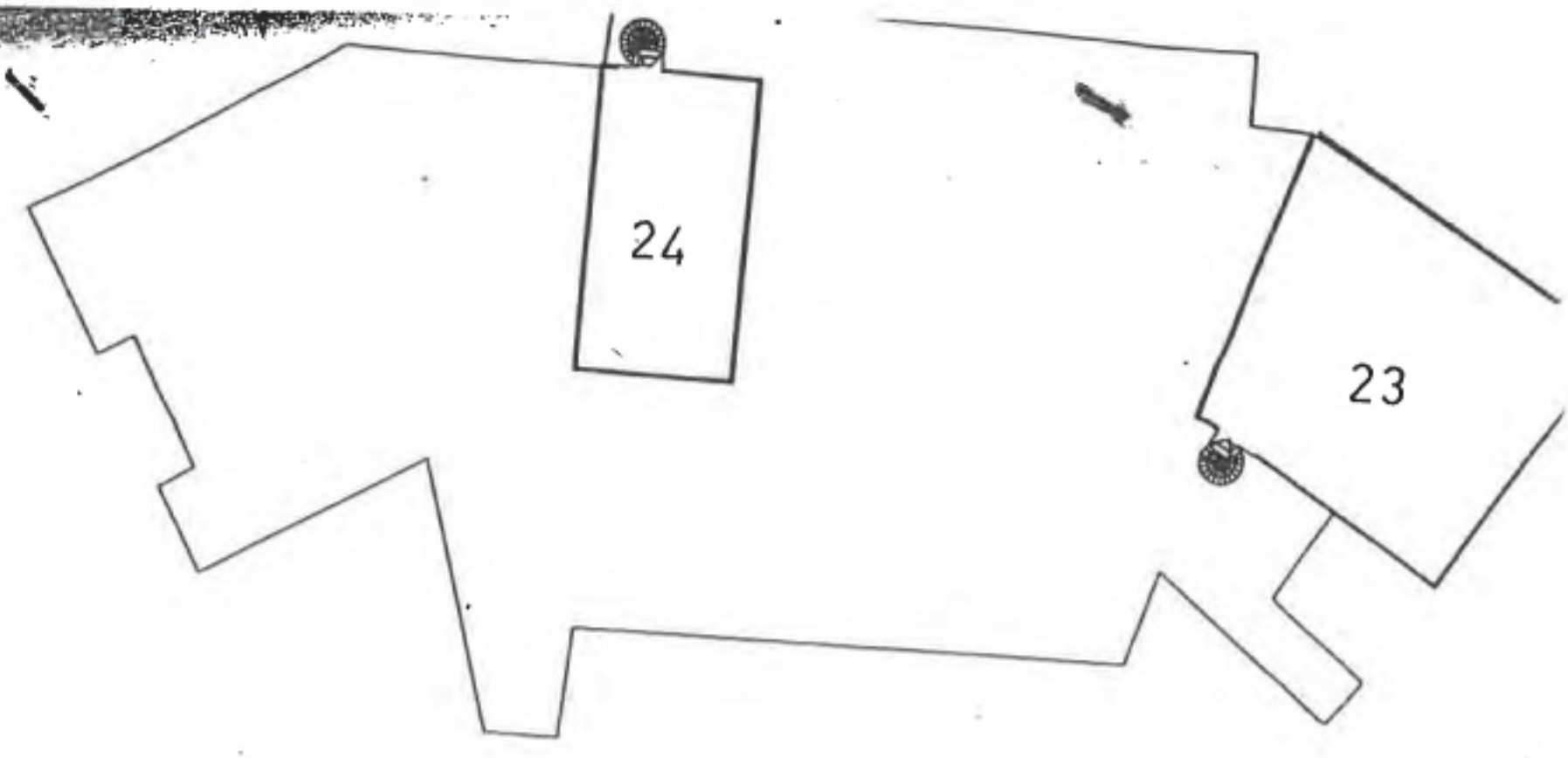
committente: TEMALA

TEMALA s.a.s.
P.zza Umberto - Tel. 0962/21481
88900 CROTONE
Partita IVA 01689660791

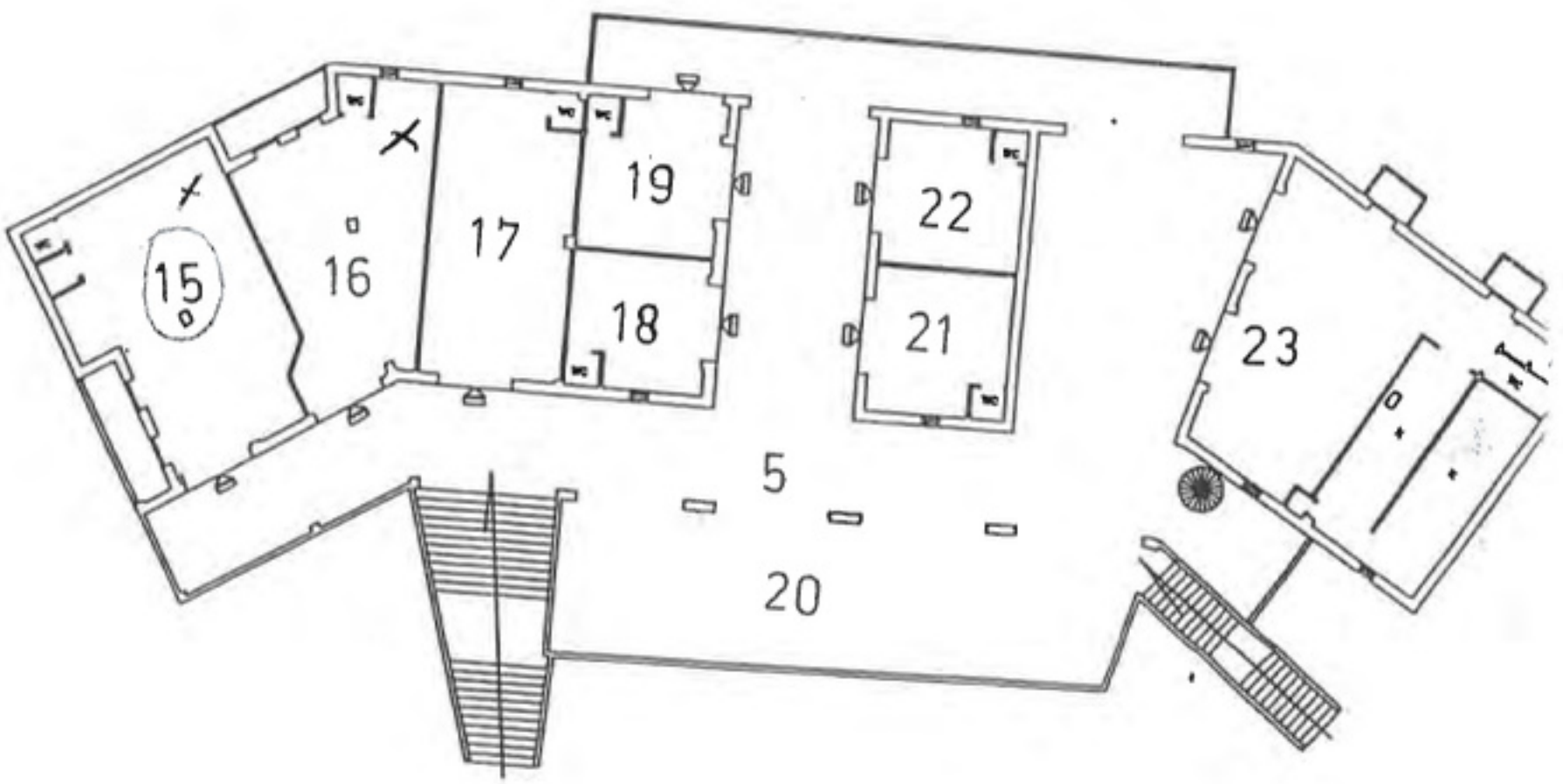
progettista: ING. ANTONIO DE VENNERA

ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI DE VENNERA ANTONIO
N° 374
13/03/02
CROTONE

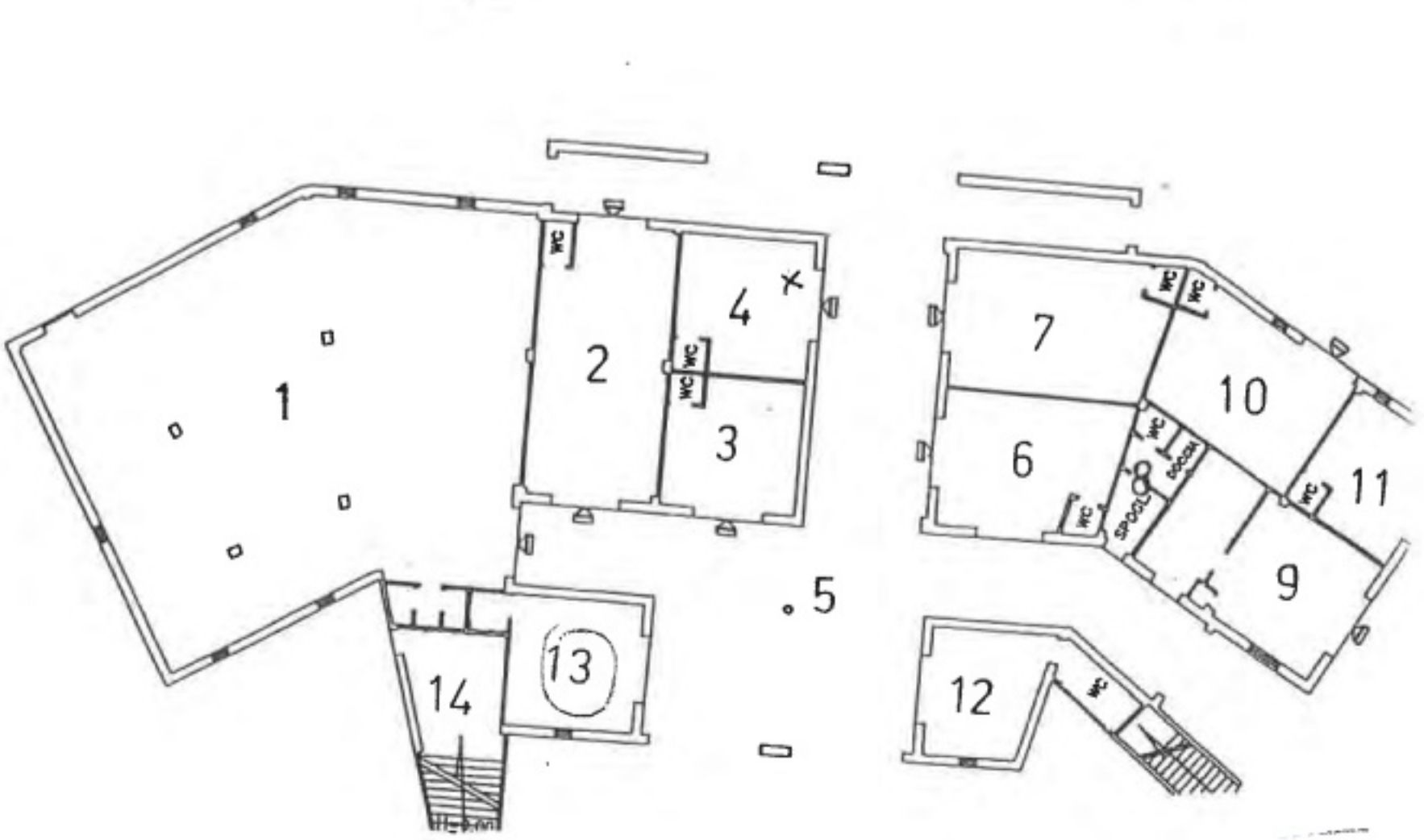
PIANO SECONDO




PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE
PIANO PRIMO



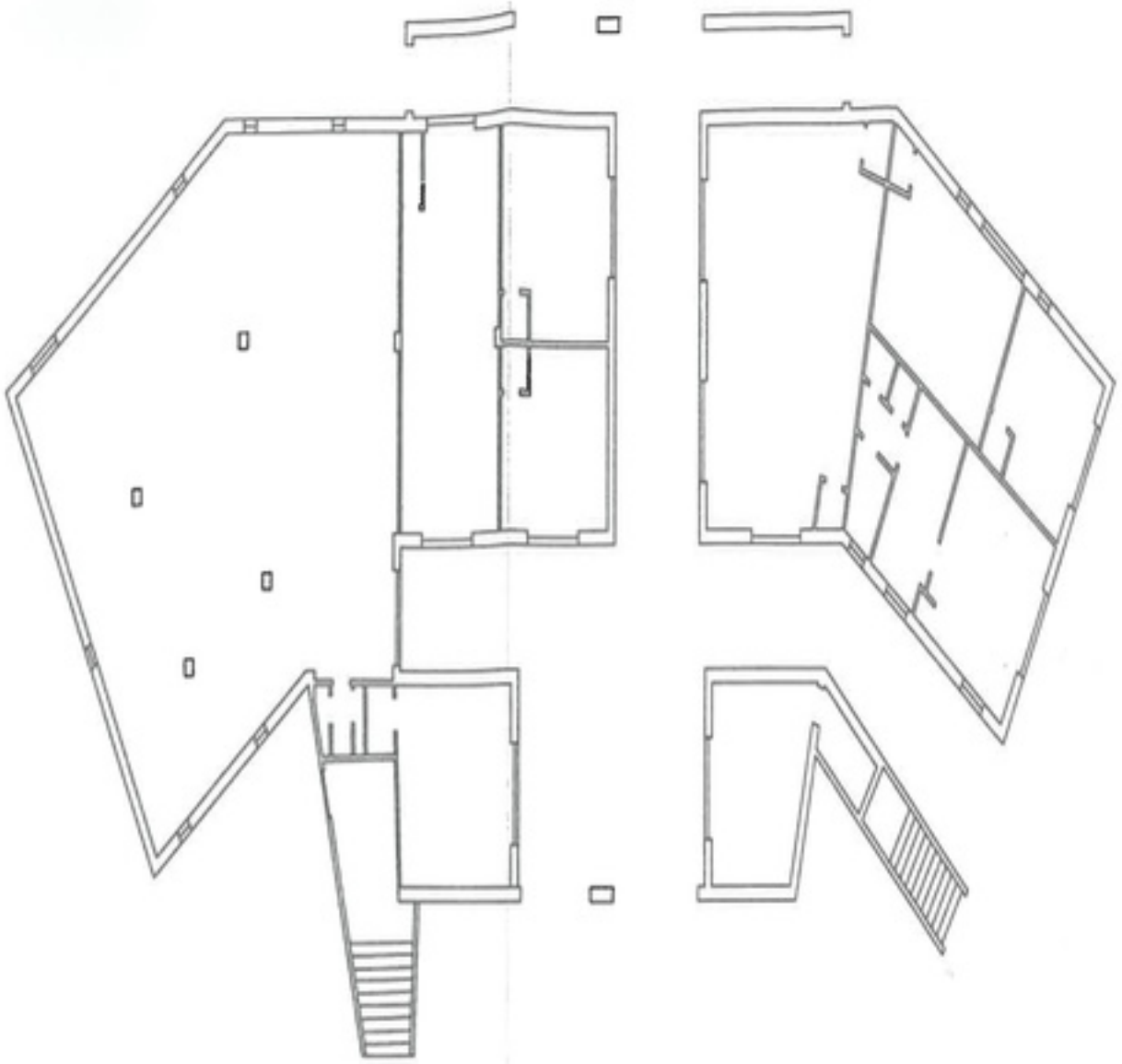

PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE
PIANO TERRA



erpico

C.M. Pizzuti

## Planimetria Piano Terra



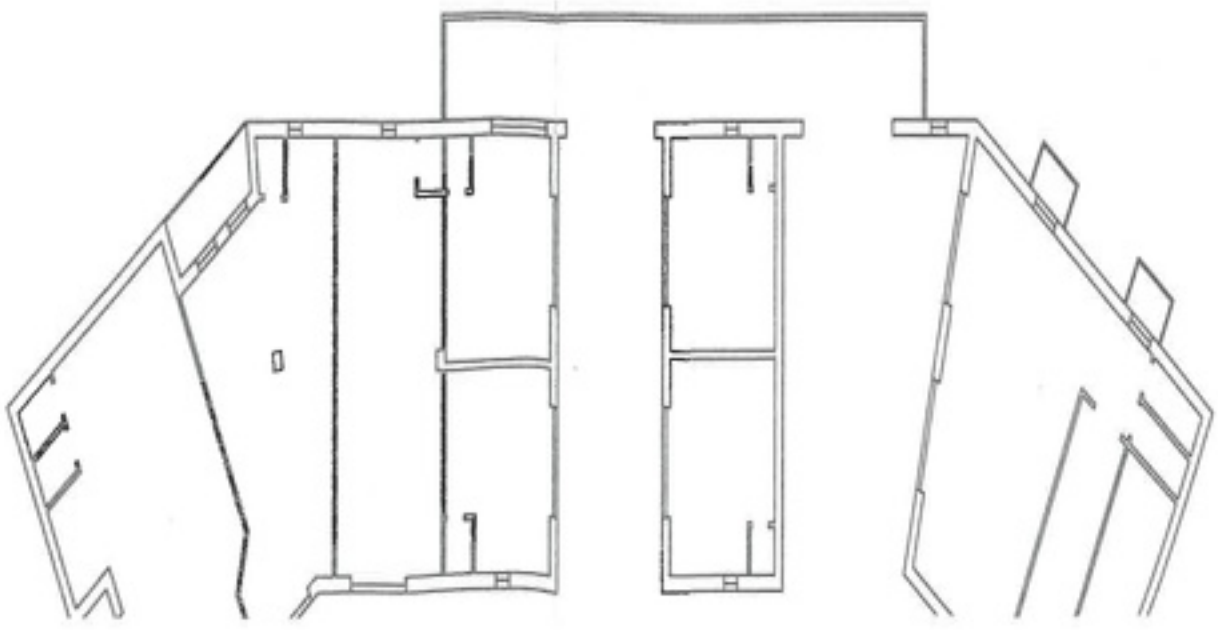
Legenda:

Superficie coperta piano Terra : 653,00

Superficie coperta piano Primo: 653,00

Tot. :1306,00

## Planimetria Piano Primo



iano Terra : 433,00

Tot. : 433,00

Temala

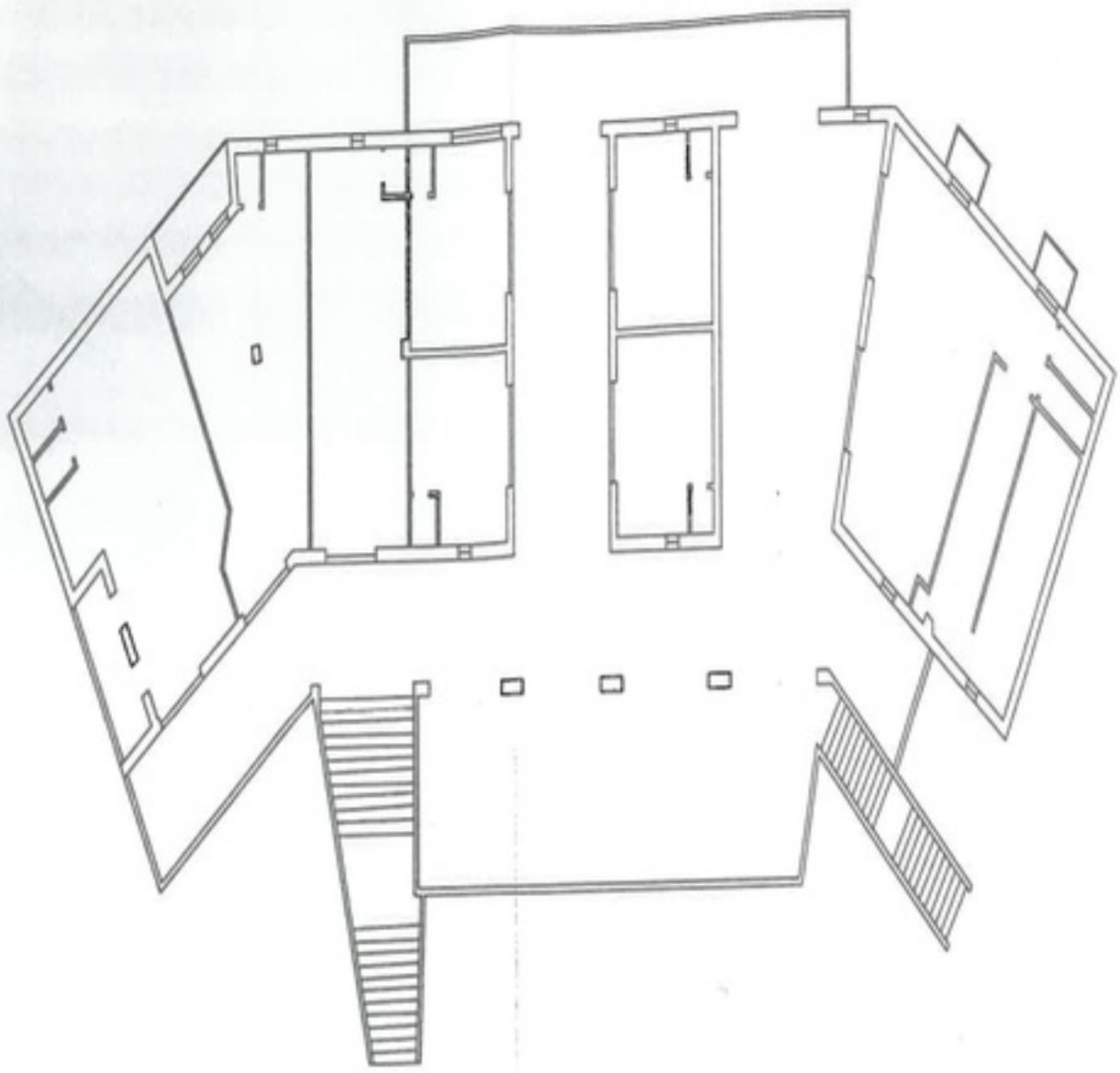
Legenda:
Superficie coperta piano Terra : 433,00
Tot. : 433,00

C.M. Temala

ano Terra (C.M.4)

Legenda:
Superficie coperta piano Terra : 653,00
Superficie coperta piano Primo: 653,00
Tot. :1306,00

## Planimetria Piano Primo



## Inquadramento Territoriale



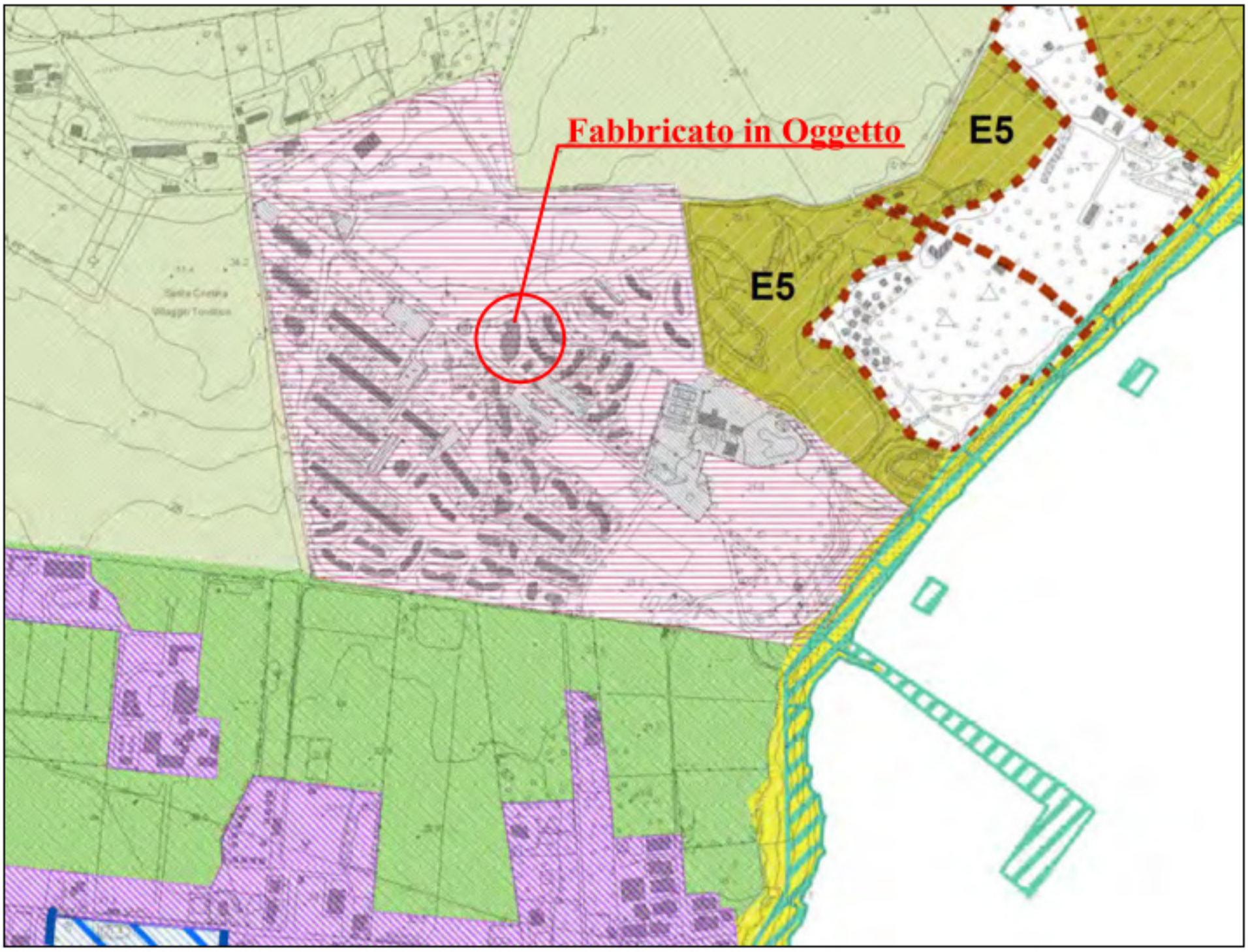
# ALLEGATO N. 5

Stralcio P.S.C.
scala 1:4000

Comune di Isola di capo Rizzuto (KR)
Loc. Anastasi, snc
Fg. 36 - Part.lla 1051

AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI
DAT 1b - Ambiti Territoriali Omogenei

Sub-Ambito a carattere turistico-residenziale - ARF-R (art.121.3.2)







Il Tecnico

Ing. Domenico Frontera


STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. DOMENICO FRONTERA
Largo Santa Maria n. 2
88842 - Cutro (KR)
Tel/Fax 0962/939680
e.mail.: ing.domenicofrontera@libero.it

# PIANO STRUTTURALE COMUNALE

# ISOLA DI CAPO RIZZUTO

## ALLEGATO N. 6

*PROGETTISTA*

**Arch. Paolo MALARA**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
PAOLO MALARA

*SINDACO* — *Avv. Maria Grazia VITTIMBERGA*

*ASSESSORE URBANISTICA* — *Arch. Giuseppe FERA*

*RESPONSABILE DI SETTORE* — *Ing. Maria Caterina AIELLO*

*RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO* — *Arch. Onofrio VENTURA*

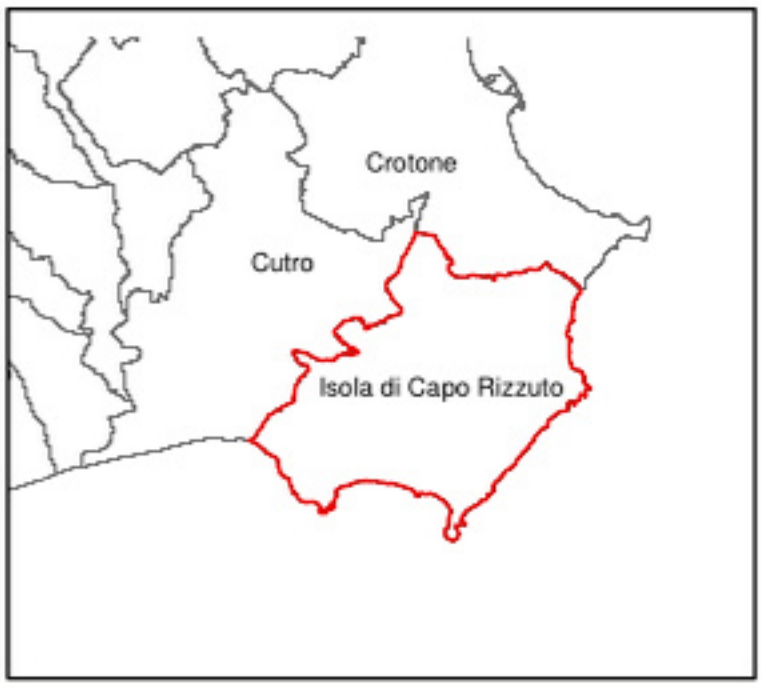
*aggiornamenti:*

PSC aggiornato con *Osservazioni* approvate con Delibera C.C. n. 54 del 29.08.2017

PSC aggiornato con prescrizioni Tavolo Tecnico - *Valutazioni definitive endoprocedimentali (art. 9 LR.19/2002 e s.m.i.)* del 15.05.2019

PSC aggiornato con *prescrizioni - raccomandazioni della STV* - D.D. n.12307 del 01.12.2021

PSC DEFINITIVO




**Dicembre 2021**

## REU REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO

Adeguato allo Schema di Regolamento Edilizio Tipo - RET approvato nella Conferenza unificata Stato - Regioni - Comuni del 20.10.2016 e recepito dalla Regione Calabria con DGR n. 642 del 21.12.2017

### 121.3 Ambito urbano di recente formazione - *ARF*

#### 121.3.1 Sub-ambito a carattere produttivo artigianale – *ARF-P*

1. Comprende una porzione di territorio precedentemente soggetta a Piano Attuativo unitario a carattere produttivo-artigianale (Piano Insediamenti Produttivi Ventarola) parzialmente edificata.
2. Fatta la salva la cessione delle aree a standard di cui all'*art. 114.b e 114.c*, nell'ambito si applicano i seguenti parametri edilizio-urbanistici:
   - *Edificabilità:* IF = 0,30 mq/mq - IF max 0,50 mq/mq.
   - *Modalità di attuazione:* intervento diretto. Permesso di Costruire Convenzionato per lotti maggiori di 2000 mq.
   - *Usi ammessi:* Mix funzionale 2° gruppo.
   - *H max:* m. 7,50 fatta eccezione per gli elementi strettamente funzionali allo svolgimento del processo produttivo (silos ecc.) o ad esigenze connesse ad attività speciali, e fatte salve ulteriori limitazioni derivanti dal vincolo aeroportuale.
   - *Distanze:* dai confini 7 m; dagli edifici 14 m o in aderenza; dalla Strada Statale 106 40 m.
   - *Ip*: 50% del lotto di cui 50% destinato a verde ornamentale.
   - *Interventi ammessi:* tutti i tipi di intervento. In caso di demolizione è ammessa o la ricostruzione con stessa sagoma e volume del preesistente o l'adeguamento agli indici prescritti dal presente articolo.

#### 121.3.2 Sub-ambito urbano a carattere turistico-residenziale – *ARF-R*

1. Comprende parti urbane realizzate con progetti attuativi unitari a prevalente destinazione turistico–residenziale, così denominati:
   - IGV Club;
   - Baia degli Dei;
   - Margheritissima;
   - Seleno;
   - San Francesco;
   - Santa Cristina;
   - Tucano;
   - Capo Piccolo;
   - Capo Piccolo mare;
   - Valtur.
2. In tali ambiti si applicano le seguenti disposizioni:
   - *Interventi ammessi:* manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei parametri urbanistici ed edilizi dei Piani Attuativi originari.
3. Nel caso di ristrutturazione edilizia si applicano le disposizioni di cui all'*art. 112.*

### 121.4 Ambito urbano in formazione – *AF*

#### 121.4.1 Ambito da sottoporre a riordino urbanistico, morfologico e funzionale – *AF - ARU*

1. Comprende parti urbane non contigue, di formazione recente costituite da aggregati edilizi e/o edilizia diffusa, a destinazione prevalentemente residenziale, edificate

# ALLEGATO N. 7

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2025 - Semestre 2

**Provincia:** CROTONE

**Comune:** ISOLA DI CAPO RIZZUTO

**Fascia/zona:** Centrale/CAPOLUOGO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valori Compravendita (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Negozi | NORMALE | 640 | 880 | L | 3,7 | 5,2 | L |

# ALLEGATO N. 8




LIBRANDI








terre lontane
LIBRANDI





**Beni in Isola di Capo Rizzuto (Crotone) località Anastasi**
**Lotto 006 – Sub. 24**

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**F.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile posto al piano secondo di un fabbricato a due piani fuori terra ad uso commerciale, sito nel Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) alla località Anastasi snc, all'interno del Villaggio Turistico denominato "Santa Cristina Village".

***Vedi visura catastale Allegato n. 1***

L'immobile è un lastrico solare locale di forma rettangolare della superficie di 51,00 mq. Per determinare la superficie commerciale viene applicato un coefficiente di ragguaglio del 10% sulla superficie complessiva. Ne deriva pertanto, una superficie commerciale pari a 5,10 mq (51,00 x 0,10). Il lastrico solare è posto all'ultimo livello di un fabbricato adibito ad uso commerciale posto nella zona centrale del villaggio turistico "Santa Cristina Village".

Il Lastrico solare è costituito da un unico ambiente con due lati liberi e uno in aderenza. I lati liberi sono delimitati da una ringhiera in ferro in un pessimo stato di conservazione, mentre i lati in aderenza cono delimitati dalla copertura del fabbricato adibito ad uso commerciale, L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione generale, privo di impianti.

L'accesso all'immobile avviene tramite scala a chiocciola in ferro, arrugginita, posta sul bene comune non censibile del fabbricato.

***Vedi foto Allegato n. 8***

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Isola di Capo Rizzuto al foglio di mappa n. 36, particella n. 1051 sub. 24;** Categoria F/5; Consistenza 51,00 mq; Indirizzo Località Anastasi n. snc; Piano Secindo; Intestato a: [redacted] Amedeo (CF [redacted]) nato a Crotone (KR) il 17/03/1964, Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; [redacted] (CF [redacted]) sede in Crotone, Proprietà per 1/2.

Coerenze: l'immobile confina con parti comuni, salvo altri.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Lastrico solare | Sup. virt. commerciale | 51,00 | 0,10 | 5,10 |
| | | | **TOT.** | **5,10 mq** |

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* Non presenti.

*Infissi interni:* Non presenti.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in gres, condizioni: discrete.

*Rivestimento:* Non presente.

*Portone di ingresso:* Non presente.

*Finiture esterne:* Non presente.

Impianti:

*Elettrico:* Non presente.

*Idrico:* Non presente.

*Sanitario:* Non presente.

*Fognatura:* Non presente.

*Condizionamento:* Non presente.

L'immobile presenta uno stato conservativo pessimo. Risultano necessari i seguenti interventi:

- sostituzione delle ringhiere di protezione;
- rispristino/sostituzione scala d'accesso.

L'**unità immobiliari in oggetto** è stata edificata su terreno censito in catasto al foglio 36, particella 1049 (ente urbano), di complessivi mq 16.260,00.

L'immobile è stato costruito da [redacted] Costruzioni srl (oggi FF-BM srl) su terreno pervenutole in virtù di atto del 17 maggio 1996, a rogito Notaio Riccardo Proto, rep. N. 89045, registrato a Crotone il 5 giugno 1996 al n. 1148, trascritto a Catanzaro in data 14.06.1996 n. 8756 r.p.

## 3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** Zona turistica del comune di Isola di Capo Rizzuto.
Si tratta di una zona turistica posta sul litorale sud del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) all'interno della quale vi è il villaggio turistico denominato "Santa Cristina Village", con traffico privato locale e con parcheggi sufficienti alle esigenze dei residenti.

**Servizi della zona:** Chiesa, bar, ristorante, supermercato.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricole.

**Collegamenti pubblici (km):** Fermata autobus (3,50), Stazione Ferroviaria (25,00), Strada Statale106 Ionica (6,00), Aeroporto (10,00)

## 4. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 09.05.2026, l'immobile risulta libero e non occupato.

## 5. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

*5.1. Conformità urbanistico edilizia:* Nessuna difformità riscontrata.

*5.2. Conformità catastale:* Nessuna difformità riscontrata

***Vedi planimetria da sopralluogo Allegato n. 2***

## 6. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 39 del 25/07/1996 rilasciata dal Comune di Isola di Capo Rizzuto per la costruzione di Centro Commerciale e n. 33 Appartamenti entrambi a due piani fuori terra in cemento armato

***Vedi copia concessione edilizia Allegato n. 3***

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano strutturale comunale vigente l'immobile è collocato all'interno del Sub-Ambito a carattere turistico-residenziale - ARF-R (a rt.121.3.2). Comprende parti urbane realizzate con progetti attuativi unitari a prevalente destinazione turistico–residenziale, così denominati:

- IGV Club;
- Baia degli Dei;
- Margheritissima;
- Seleno;
- San Francesco;
- Santa Cristina;
- Tucano;
- Capo Piccolo;
- Capo Piccolo mare;
- Valtur.

In tali ambiti si applicano le seguenti disposizioni:

- Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei parametri urbanistici ed edilizi dei Piani Attuativi originari.

Nel caso di ristrutturazione edilizia si applicano le disposizioni di cui all'art. 112 del REU.

***Vedi stralcio P.S.C. Allegato n. 4***

***Vedi stralcio norme di attuazione al P.R.G. Allegato n. 5***

# 7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 7.1. Criterio di Stima

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono, la motivata oggettività e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico – comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato, che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

Il parametro usato è il metro quadrato di superficie vendibile, cioè la superficie al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature.

La stima è stata completata da un confronto diretto con i dati reali di compravendita forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare della Provincia di Crotone, Comune di Isola di Capo Rizzuto riferiti al secondo semestre dell'anno 2025.

***Vedi Allegato n. 6***

Essendo il lastrico solare all'interno di un fabbricato adibito ad uso commerciale, si opta di prendere come termine di confronto il valore unitario delle attività commerciali a carattere stagionale presenti nella zona. Il sottoscritto tecnico, pertanto, ritiene equo applicare all'unità immobiliare un **valore commerciale di €/mq 500,00**, prendendo come riferimento anche i valori riportati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare della Provincia di Crotone, Comune di Isola di Capo Rizzuto, riferito al secondo semestre dell'anno 2025.

Il valore commerciale considerato tiene conto dello stato conservativo dell'immobile, del fatto che l'attività commerciale può essere esercitata solo a carattere stagionale estivo e dal fatto che si trova all'interno di un villaggio turistico frequentato da un notevole numero di occupanti.

## 7.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della Provincia di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Crotone, Ufficio Tecnico del Comune di Isola di Capo Rizzuto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Isola di Capo Rizzuto, in loco con altri immobili simili ubicati nella stessa zona.

## 7.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|---|---|---|
| **Lastrico solare** | mq 5,10 | €/mq 500,00 | € 2.550,00 |

| | | |
|---|---|---|
| - Valore corpo: | € | 2.550,00 |
| - Valore accessori: | € | 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € | 2.550,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € | 2.550,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| **SUB. 24** | **Lastrico solare** | **mq 5,10** | **€ 2.550,00** | **€ 2.550,00** |

### 7.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 2.550,00**

*Tecnico incaricato: Ing. Domenico Frontera*
*iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 585*
*iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone*
*C.F. FRNDNC79C23C352E*

*con studio in Cutro (Crotone) Largo Santa Maria n. 2*
*telefono: 0962/669237*
*cellulare: 339 4497089*

*email: ing.domenicofrontera@libero.it*
*per: domenico.frontera@ingpec.eu*

**Allegati:**

- Visura catastale (all. 1)
- Planimetria da sopralluogo (all. 2)
- Copia concessione edilizia dell'immobile rilasciata dal Comune di Isola di Capo Rizzuto (all. 3)
- Stralcio P.S.C. del Comune di Isola di Capo Rizzuto (all. 4)
- Stralcio norme tecniche di attuazione al P.S.C. del di Isola di Capo Rizzuto. (all. 5)
- Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (all. 6)
- Documentazione fotografica (all. 7)

**C.T.U.**

Ing. Domenico Frontera

# ALLEGATO N. 1

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **06/07/2026**
Ora: **10:40:18**
Numero Pratica: **T90331/2026**


Catasto fabbricati

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **06/07/2026**

**Immobile di catasto fabbricati** — **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/07/2026**

**Dati identificativi:** Comune di **ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339) (KR)**
Foglio **36** Particella **1051** Subalterno **24**

**Classamento:**

Categoria **F/5**[a)], Consistenza **51 m²**

**Indirizzo:** LOCALITA' ANASTASI n. SNC Piano 2

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/09/2011 Pratica n. KR0132023 in atti dal 28/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30147.1/2011)

### › Dati identificativi

Comune di **ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339) (KR)**
Foglio **36** Particella **1051** Subalterno **24**

COSTITUZIONE del 25/07/1997 in atti dal 25/07/1997 (n. A00070.1/1997)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **ISOLA DI CAPO RIZZUTO (E339 ) (KR)**
Foglio **36** Particella **1051**

### › Indirizzo

LOCALITA' ANASTASI n. SNC Piano 2

COSTITUZIONE del 25/07/1997 in atti dal 25/07/1997 (n. A00070.1/1997)

### › Dati di classamento

Categoria **F/5**[a)], Consistenza **51 m²**

COSTITUZIONE del 25/07/1997 in atti dal 25/07/1997 (n. A00070.1/1997)

## > Altre variazioni

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/09/2011 Pratica n. KR0132023 in atti dal 28/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30147.1/2011)

## > Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

> **1. [redacted] Amedeo**
**(CF [redacted])**
nato a CROTONE (KR) il 17/03/1964
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 19/12/2018 Pubblico ufficiale PROTO ANDREA Sede CROTONE (KR) Repertorio n. 13862 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 42.1/2019 Reparto PI di CROTONE in atti dal 04/01/2019

> **2. [redacted]**
**(CF [redacted])**
sede in CROTONE (KR)
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

*Visura telematica*

*Legenda*

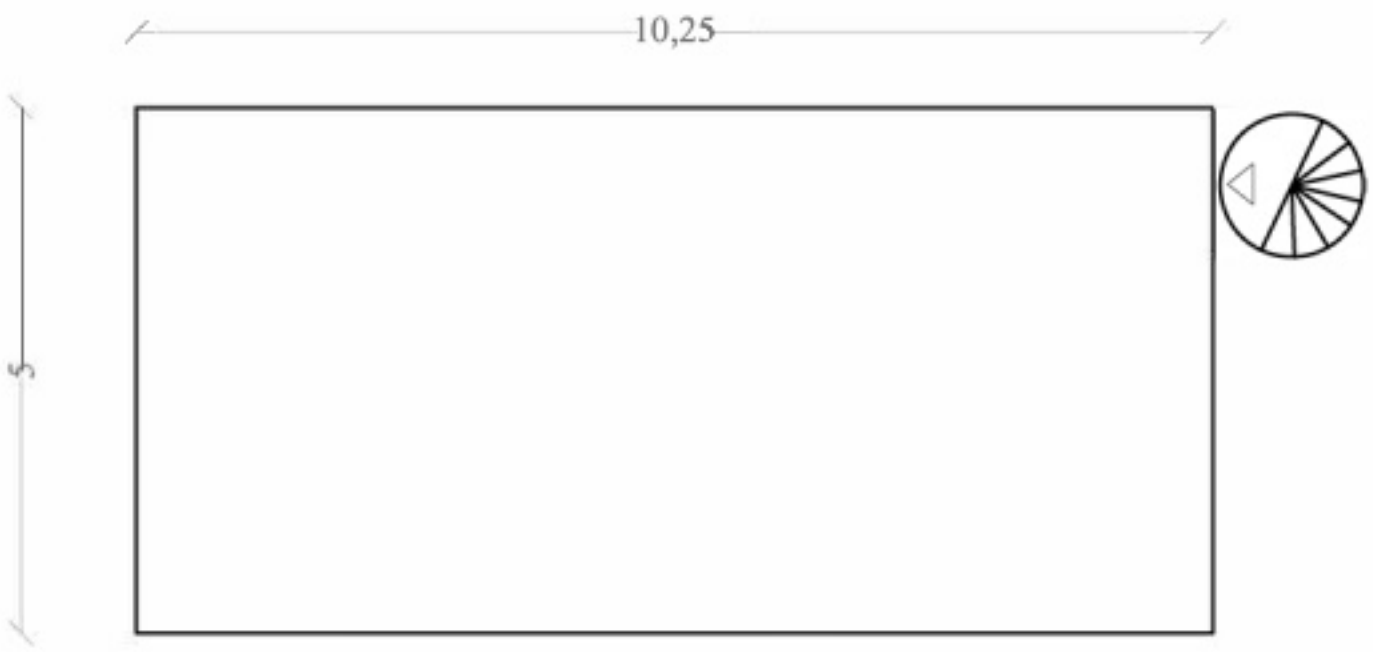
*a) F/5: Lastrico solare*

Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR)
Loc. Anastasi, snc
Fg. 36 - Part.lla 1051 - Sub. 24

**ALLEGATO N. 2**

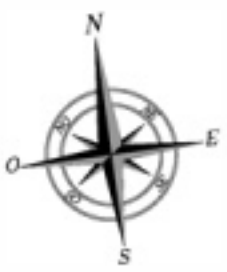
# Pianta Piano Secondo

- stato di fatto -




Il Tecnico

Ing. Domenico Frontera




Scala 1:100
Cutro (KR), 06.07.2026



**STUDIO DI INGEGNERIA**
**Dott. Ing. DOMENICO FRONTERA**
Largo Santa Maria n. 2
88842 - Cutro (KR)
Tel/Fax 0962/939680
e.mail.: ing.domenicofrontera@libero.it

# ALLEGATO N. 3

COMUNE DI ISOLA di CAPO RIZZUTO
PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE IN ATTI
ISOLA C.R. 30/6/2026
IL TECNICO

COMUNE DI ISOLA CAPO RIZZUTO
PROV. DI CROTONE

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

PRATICA EDILIZIA N. 47/96 DEL 14/06/96

CONCESSIONE N. 39 DEL 25 LUG. 1996

PIZZUTI

MARCA DA BOLLO 5000 LIRE 15000

COMUNE DI ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR)

I L S I N D A C O

VISTA l'istanza presentata dal Signor PIZZUTI AMBROGIO Amministratore Unico della Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l. con sede in Crotone via Firenze n° 52 nato il 17/03/1964 a Crotone ed ivi residente alla Via Tufolo Palazzo Pizzuti Corpo B, tendente ad ottenere in questo Comune, sull'area distinta al Catasto Terreni al foglio 36, particelle 216-269-270-271-272-273,in corso di frazionamento, la concessione PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE E N° 33 APPARTAMENTI entrambi a due piani fuori terra in cemento armato;

VISTO il progetto esecutivo inerente i lavori di cui sopra;

VISTO il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 23.01.1996;

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario relativo all'intero intervento in data 04.01.1996;

VISTO il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 23.01.1996 n. 5;

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

VISTO il nulla-osta del Genio Civile di Catanzaro rilasciato in data «====== Prot.n.==========;

VISTO il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942,n.1150 e la legge 6 agosto 1967,n.765;

VISTA la legge 28 Gennaio 1977,n.10 ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica;

ACCERTATO che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt.3 e 11 della legge 28 Gennaio 1977, N.10, nel modo seguente:

a)- contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:
- mediante esecuzione diretta,convenzione stipulata in data 05.08.1982;

b)- contributo sul costo di costruzione:
- versamento su c/c n. 201 del 9.7.1993 di L. 20.543.933 quale 1° rata come contributo sul costo di costruzione e polizza

dejussoria di L. 57.087.876 n. 8547484/10 del 9.7.1996 rilasciata dalla Levante Assicurazioni con scadenza l'8.7.1999;

PRESO atto che il richiedente ha DIMOSTRATO di avere titolo alla Concessione;

RILASCIA

Al Signor PIZZUTI AMEDEO Amministratore Unico della Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l. con sede in Crotone via Firenze n° 52 ,sopraggeneralizzato,

CONCESSIONE

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi,sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e polizia locale, in conformità al progetto presentato e che in n.2 Tavole viene allegato alla presente concessione.

I lavori dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole dell'arte muraria, perchè la costruzione riesca solida, igienica,decorosa ed atta alla sua destinazione,tanto per i materiali usati, quanto per il sistema costruttivo adottato,nonchè sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali e speciali.

CONDIZIONI GENERALI

1 - I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
2 - Devesi evitare in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.
3 - il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.
4 - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dall'ufficio comunale. Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
6 - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.
7 - L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
8 - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verrano dati da un funzionario dell'Ufficio tecnico comunale previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei lavori.

- E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi
ere al progetto approvato,pena l'applicazione delle sanzioni
minate dalla legge.
il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine
lavori, che il Comune stesso intendesse eseguire per
liorare i propri servizi (viabilità,illuminazione, fognatura,
ianto idrico,ecc,),in conseguenza dei quali non potranno
ere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da
gi e regolamento.
Il Direttore dei lavori è tenuto a comunicare,per
ritto,entro cinque giorni,l'avvenuto inizio dei lavori.
Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata,
'esterno del cantiere,ben visibile al pubblico,una tabella
le seguenti indicazioni:Concessionario-impresa-progettista-
ettore dei lavori-estremi della presente concessione-
inazione d'uso e unità immobiliari consentite.
l concessionario,il direttore dei lavori e l'assuntore dei
ori sono responsabile di ogni inosservanza così delle norme
rale di legge e di regolamento,come delle modalità esecutive
ate nella presente concessione.
l concessionario dovrà notificare gli estremi della
essione alle aziende erogatrici di pubblici servizi,ai fini
i allacciamenti,anche provvisori,riferiti all'attività di
iere o di impianti particolari ( acqua,telefono,energia
trica ecc)
rascorso il termine assegnato per l'inizio dei lavori senza
questi siano iniziati,la concessione si intenderà decaduta e
potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad
a domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma
iennale di attuazione o comunque,ove ricorrono le condizione
rilascio stesso a norma di quanto previsto dall'art.13
egge 28.1.1977 n.10.Qualora i lavori non siano ultimati
termine stabilito,il concessionario deve presentare istanza
ad ottenere una nuova concessione,in tal caso la nuova
essione riflette la parte non ultimata.

CONDIZIONI SPECIALI

atto obbligo al concessionario del presente provvedimento di
are l'eventuale conguaglio a seguito di aggiornamento del
o di costruzione e delle opere di urbanizzazione.L'inizio
lavori resta subordinato allattestazione dell'avvenuto
sito ai sensi della legge 5.11.1994 n. 17 art 2 comma 5.
arro obbligo al concessionario del presente provvedimento di
are eventuale conguaglio a seguito di aggiornamento del
o di costruzione e delle opere di urbanizzazione.

IL CONCESSIONARIO

---

lavori dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla data della
nte concessione,ed essere portati a termine,in modo che
ra sia abitabile od agibile entro 36 mesi dalla stessa

Isola Capo Rizzuto li, 25 LUG. 1996

IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

li, 25 LUG. 1996

Il Concessionario

# COMUNE DI ISOLA CAPO RIZZUTO

COMUNE DI ISOLA DI CAPO RIZZUTO
PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE IN ATTI
LI. ISOLA C.R. 30/6/2026
IL TECNICO

# PROGETTO VILLAGGIO TURISTICO S.CRISTINA IN LOCALITA' ANASTASI

## VERIFICA DELLE SUPERFICI EDIFICATE

| PLANIMETRIE LOCALI AD USO COMMERCIALE | SCALA 1:200 |
|---|---|

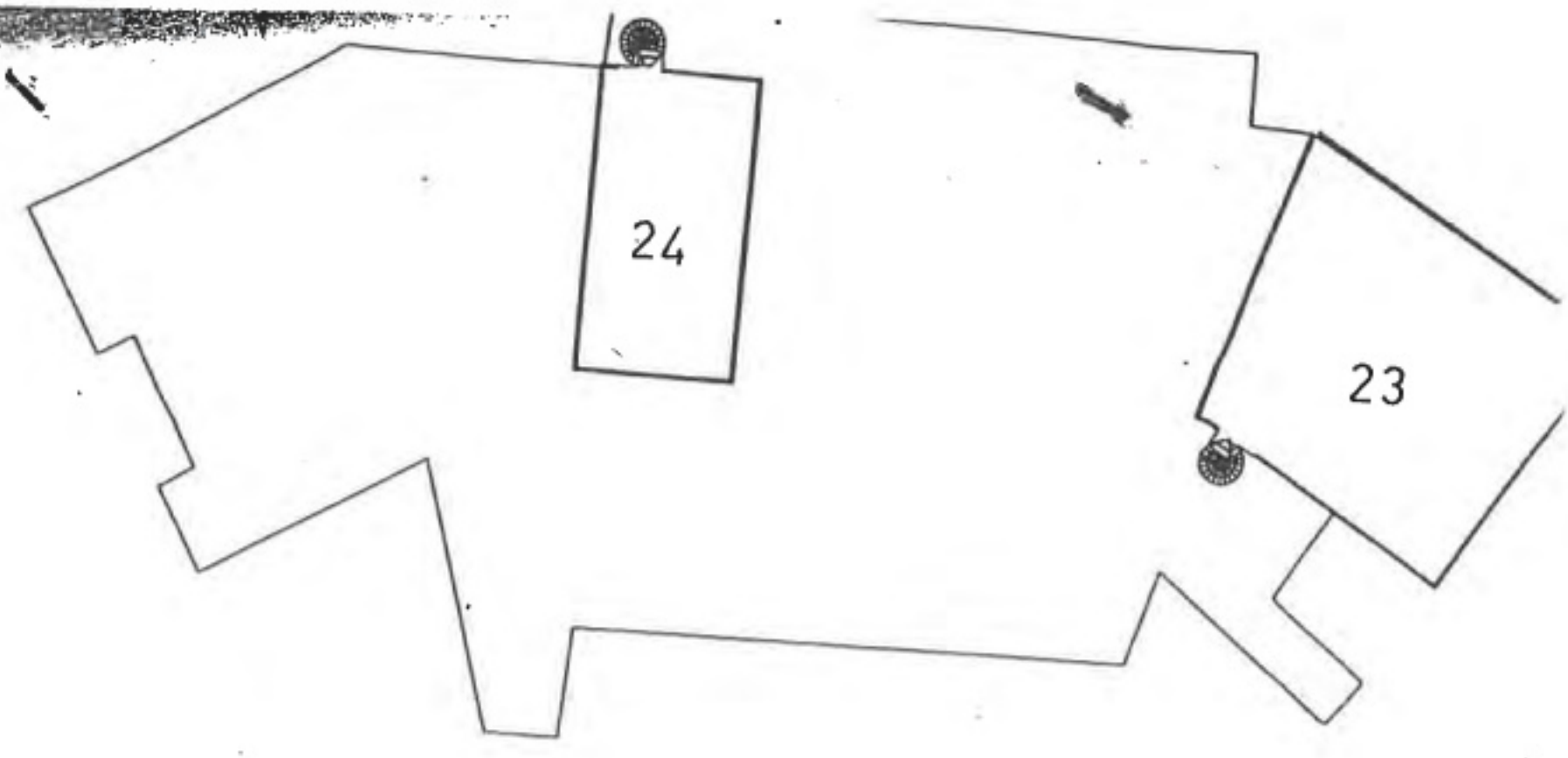
committente: TEMALA

TEMALA s.a.s.
P.zza Umberto - Tel. 0962/21481
88900 CROTONE
Partita IVA 01689660791

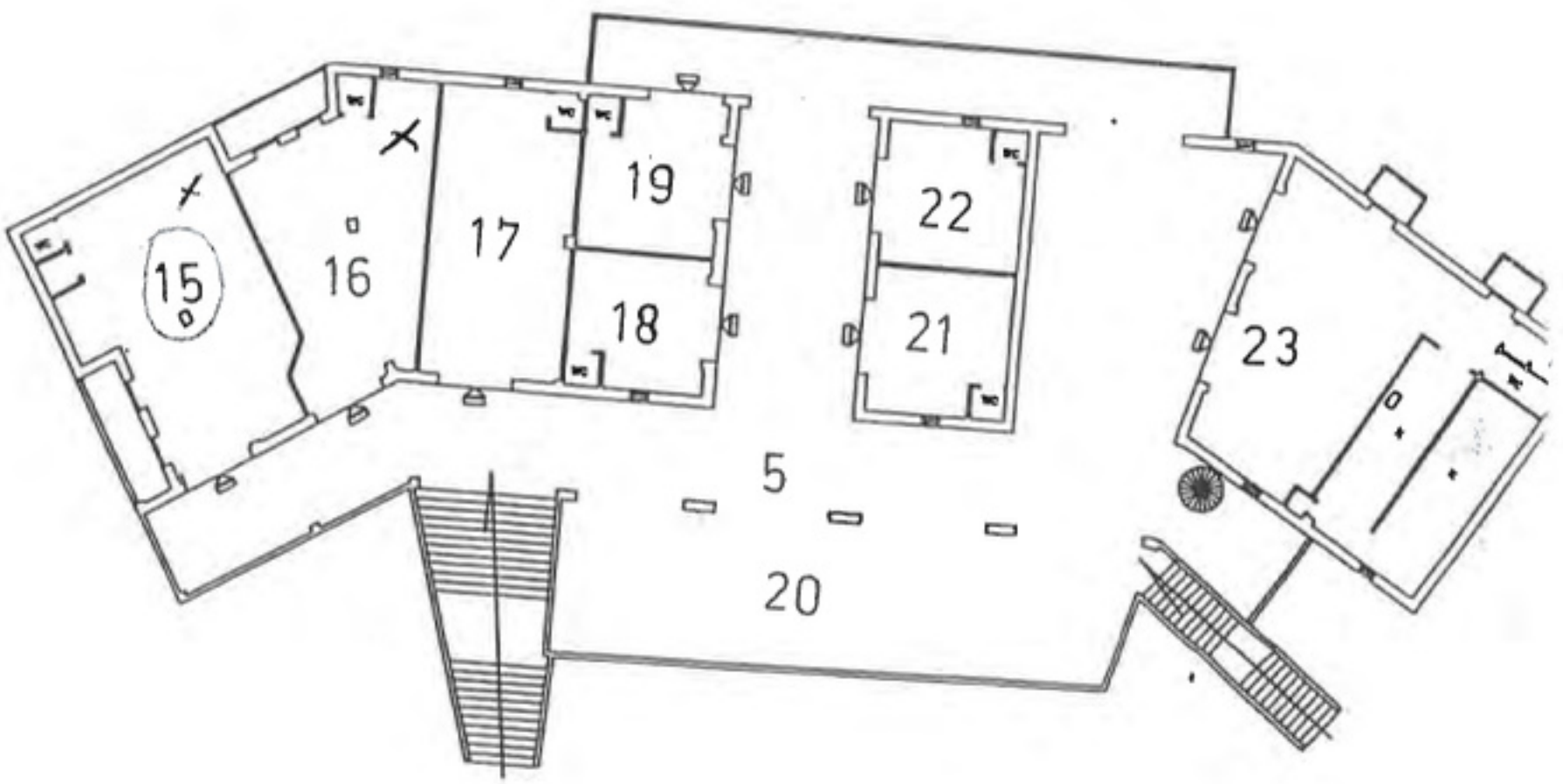
progettista: ING. ANTONIO DE VENNERA

ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI DE VENNERA ANTONIO
N° 374
13/03/02
CROTONE

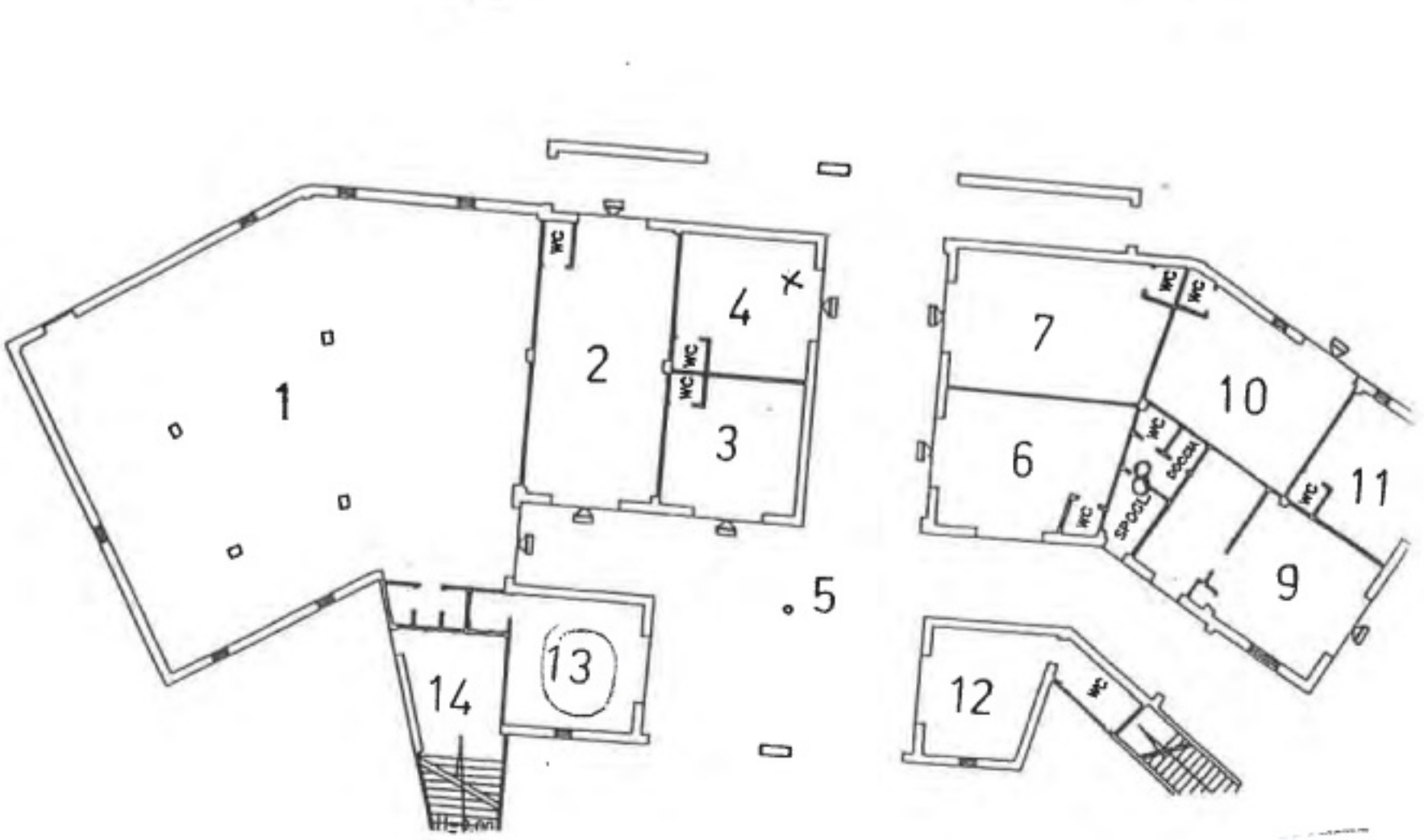
PIANO SECONDO




PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE
PIANO PRIMO



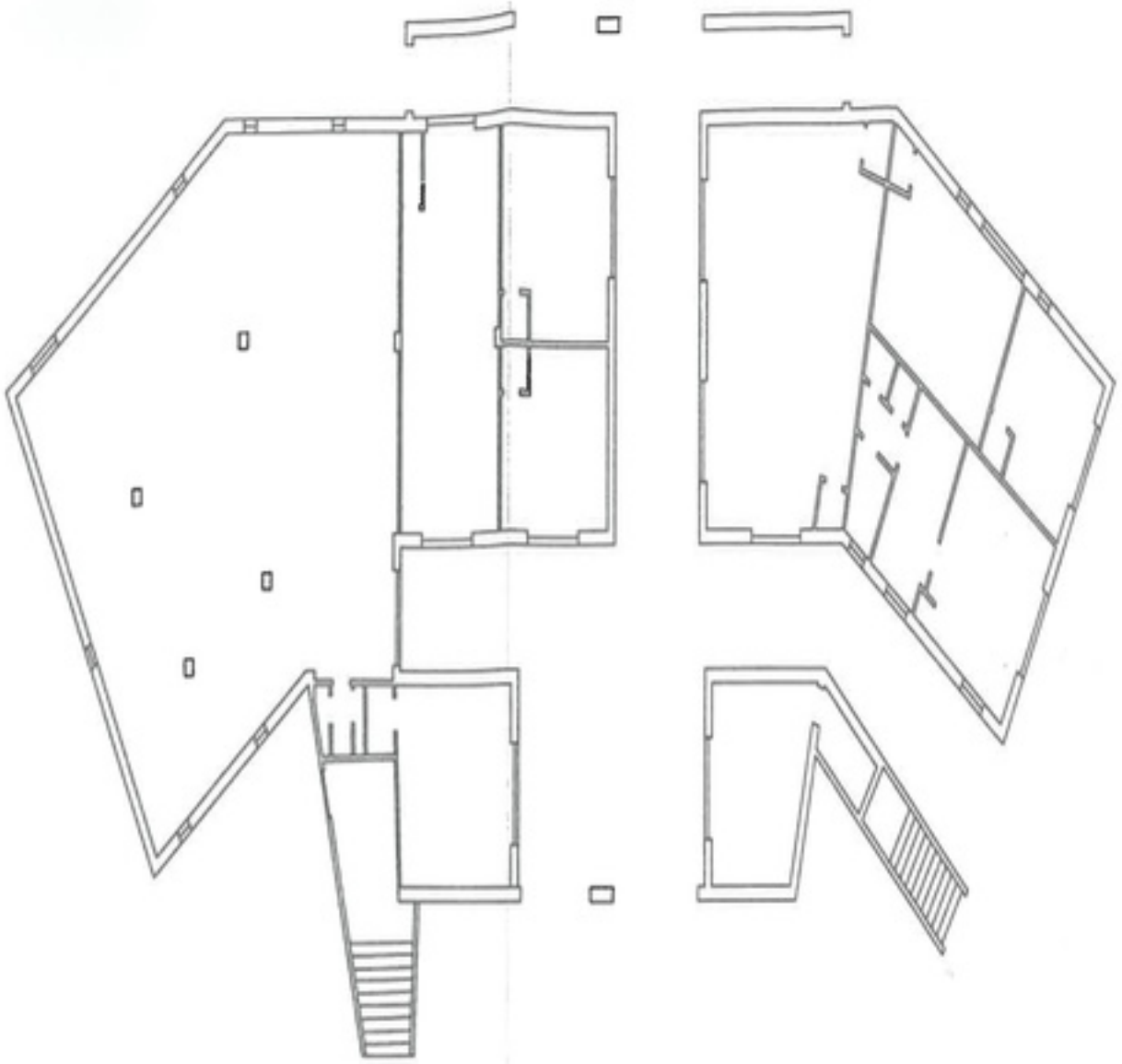

PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE
PIANO TERRA



erpico

C.M. Pizzuti

## Planimetria Piano Terra



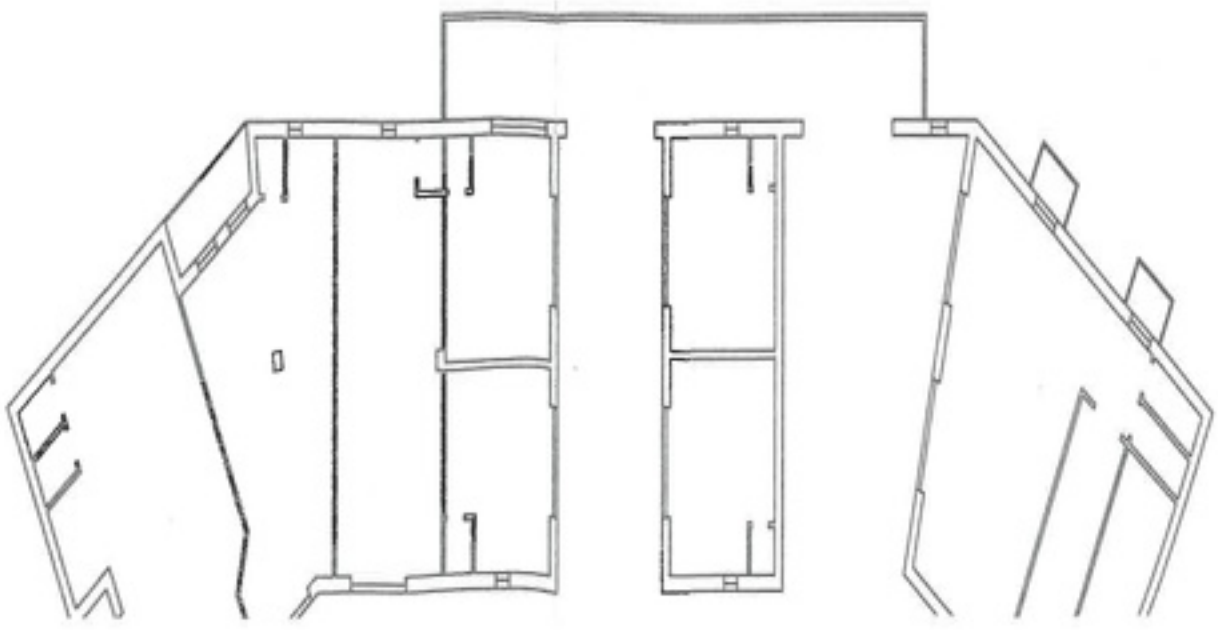
Legenda:

Superficie coperta piano Terra : 653,00

Superficie coperta piano Primo: 653,00

Tot. :1306,00

## Planimetria Piano Primo



iano Terra : 433,00

Tot. : 433,00

Temala

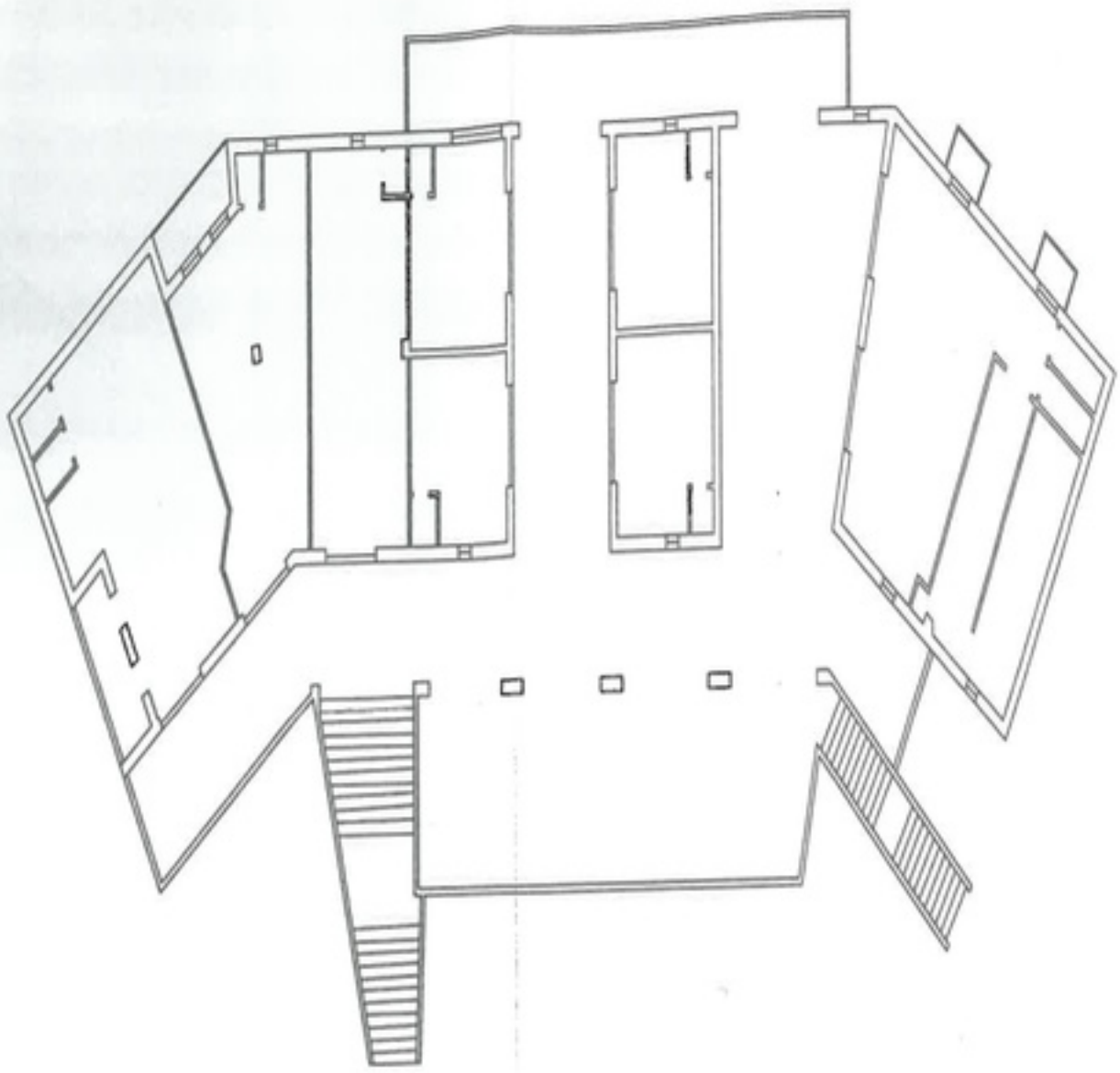
Legenda:
Superficie coperta piano Terra : 433,00
Tot. : 433,00

C.M. Temala

ano Terra (C.M.4)

Legenda:
Superficie coperta piano Terra : 653,00
Superficie coperta piano Primo: 653,00
Tot. :1306,00

## Planimetria Piano Primo



## Inquadramento Territoriale



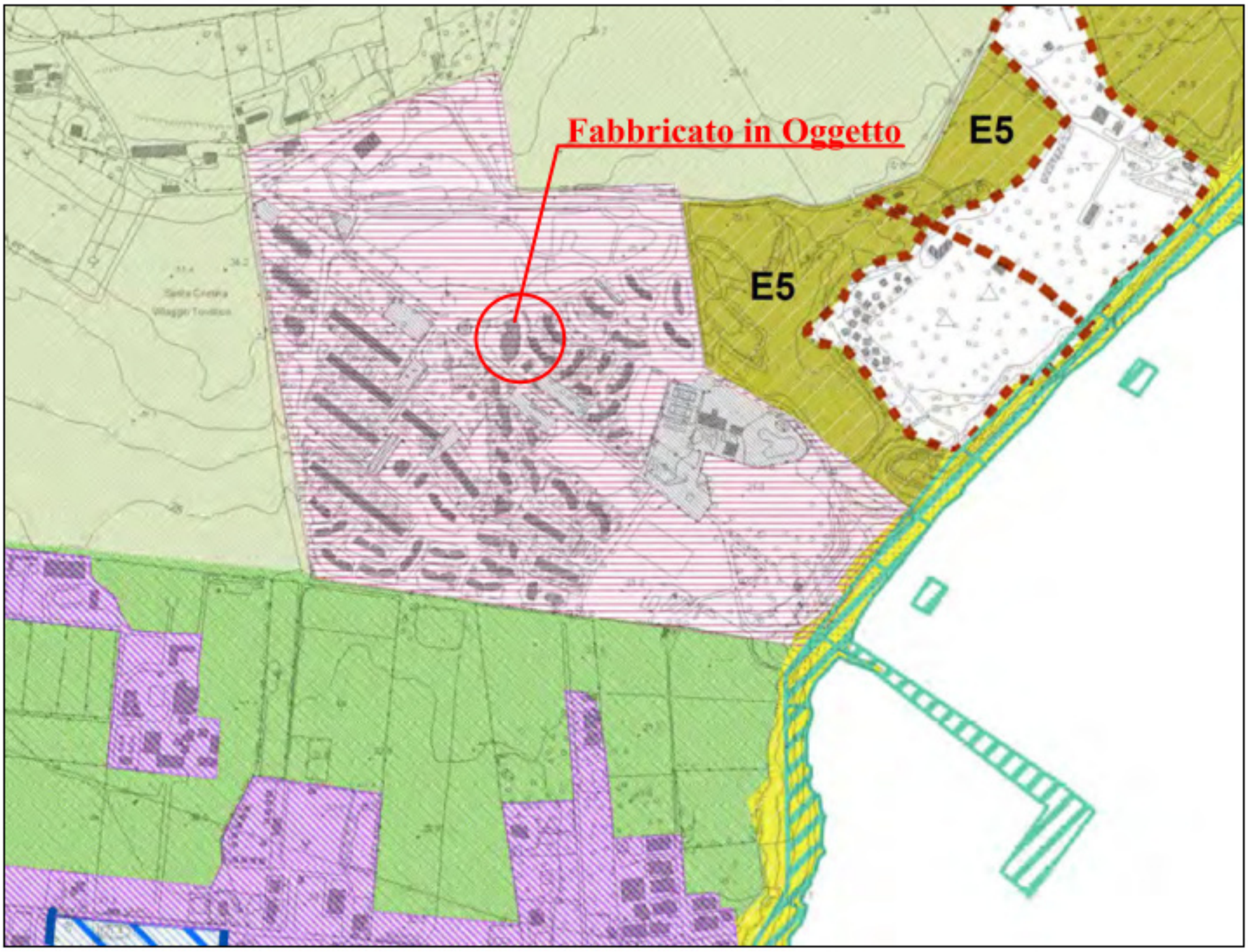
# ALLEGATO N. 4

Stralcio P.S.C.
scala 1:4000

Comune di Isola di capo Rizzuto (KR)
Loc. Anastasi, snc
Fg. 36 - Part.lla 1051

AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI
DAT 1b - Ambiti Territoriali Omogenei

Sub-Ambito a carattere turistico-residenziale - ARF-R (art.121.3.2)







Il Tecnico

Ing. Domenico Frontera


STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. DOMENICO FRONTERA
Largo Santa Maria n. 2
88842 - Cutro (KR)
Tel/Fax 0962/939680
e.mail.: ing.domenicofrontera@libero.it

# PIANO STRUTTURALE COMUNALE

## ISOLA DI CAPO RIZZUTO

**ALLEGATO N. 5**

*PROGETTISTA*

**Arch. Paolo MALARA**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
PAOLO MALARA

*SINDACO* — *Avv. Maria Grazia VITTIMBERGA*

*ASSESSORE URBANISTICA* — *Arch. Giuseppe FERA*

*RESPONSABILE DI SETTORE* — *Ing. Maria Caterina AIELLO*

*RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO* — *Arch. Onofrio VENTURA*

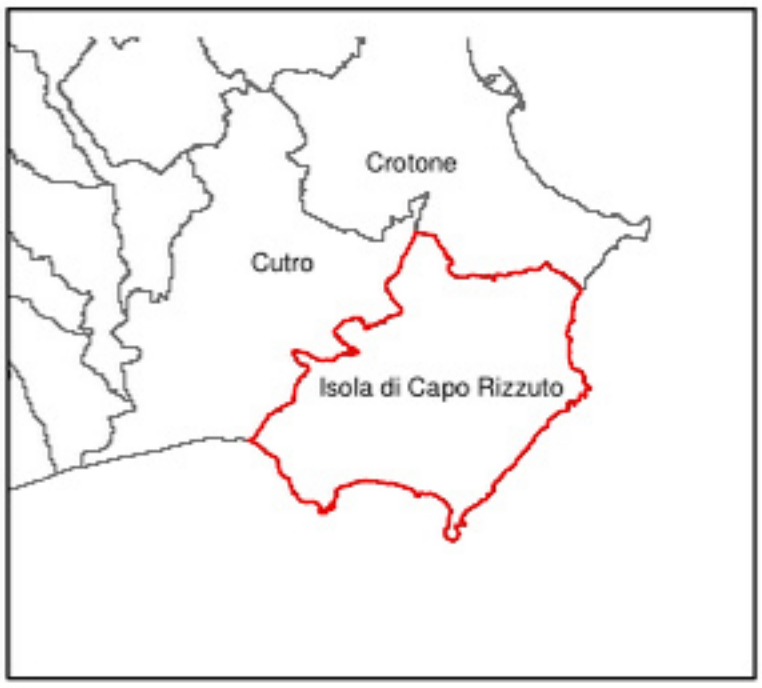
*aggiornamenti:*

PSC aggiornato con *Osservazioni* approvate con Delibera C.C. n. 54 del 29.08.2017

PSC aggiornato con prescrizioni Tavolo Tecnico - *Valutazioni definitive endoprocedimentali (art. 9 LR.19/2002 e s.m.i.)* del 15.05.2019

PSC aggiornato con *prescrizioni - raccomandazioni della STV* - D.D. n.12307 del 01.12.2021

PSC DEFINITIVO




**Dicembre 2021**

## REU REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO

Adeguato allo Schema di Regolamento Edilizio Tipo - RET approvato nella Conferenza unificata Stato - Regioni - Comuni del 20.10.2016 e recepito dalla Regione Calabria con DGR n. 642 del 21.12.2017

### 121.3 Ambito urbano di recente formazione - *ARF*

#### 121.3.1 Sub-ambito a carattere produttivo artigianale – *ARF-P*

1. Comprende una porzione di territorio precedentemente soggetta a Piano Attuativo unitario a carattere produttivo-artigianale (Piano Insediamenti Produttivi Ventarola) parzialmente edificata.
2. Fatta la salva la cessione delle aree a standard di cui all'*art. 114.b e 114.c*, nell'ambito si applicano i seguenti parametri edilizio-urbanistici:
   - *Edificabilità:* IF = 0,30 mq/mq - IF max 0,50 mq/mq.
   - *Modalità di attuazione:* intervento diretto. Permesso di Costruire Convenzionato per lotti maggiori di 2000 mq.
   - *Usi ammessi:* Mix funzionale 2° gruppo.
   - *H max:* m. 7,50 fatta eccezione per gli elementi strettamente funzionali allo svolgimento del processo produttivo (silos ecc.) o ad esigenze connesse ad attività speciali, e fatte salve ulteriori limitazioni derivanti dal vincolo aeroportuale.
   - *Distanze:* dai confini 7 m; dagli edifici 14 m o in aderenza; dalla Strada Statale 106 40 m.
   - *Ip*: 50% del lotto di cui 50% destinato a verde ornamentale.
   - *Interventi ammessi:* tutti i tipi di intervento. In caso di demolizione è ammessa o la ricostruzione con stessa sagoma e volume del preesistente o l'adeguamento agli indici prescritti dal presente articolo.

#### 121.3.2 Sub-ambito urbano a carattere turistico-residenziale – *ARF-R*

1. Comprende parti urbane realizzate con progetti attuativi unitari a prevalente destinazione turistico–residenziale, così denominati:
   - IGV Club;
   - Baia degli Dei;
   - Margheritissima;
   - Seleno;
   - San Francesco;
   - Santa Cristina;
   - Tucano;
   - Capo Piccolo;
   - Capo Piccolo mare;
   - Valtur.
2. In tali ambiti si applicano le seguenti disposizioni:
   - *Interventi ammessi:* manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei parametri urbanistici ed edilizi dei Piani Attuativi originari.
3. Nel caso di ristrutturazione edilizia si applicano le disposizioni di cui all'*art. 112.*

### 121.4 Ambito urbano in formazione – *AF*

#### 121.4.1 Ambito da sottoporre a riordino urbanistico, morfologico e funzionale – *AF - ARU*

1. Comprende parti urbane non contigue, di formazione recente costituite da aggregati edilizi e/o edilizia diffusa, a destinazione prevalentemente residenziale, edificate

# ALLEGATO N. 6

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2025 - Semestre 2

**Provincia:** CROTONE

**Comune:** ISOLA DI CAPO RIZZUTO

**Fascia/zona:** Centrale/CAPOLUOGO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valori Compravendita (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Negozi | NORMALE | 640 | 880 | L | 3,7 | 5,2 | L |

# ALLEGATO N. 7



